



Ås kommune

Miljø, mangfold og muligheter



Boligpolitisk plan for Ås kommune

Utkast pr 2.mai 2019



Forord

I gjeldende planstrategi er det vedtatt at den boligsosiale handlingsplanen skal rulleres. I forbindelse med behandling av handlingsprogrammet for 2018-2021 (K 81/17), ble det vedtatt at Ås kommune skal utarbeide en boligpolitisk strategi for å sikre en mer sosial boligpolitikk. På dette grunnlaget er denne boligpolitiske planen for Ås kommune utarbeidet.

Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at de kan skaffe seg og beholde egen bolig. De jobber for å få det boligsosiale arbeidet inkludert i kommunenes øvrige boligpolitikken. De er opptatt av å lære av hvordan dette kan gjøres i kommunene, og samarbeider med Ås kommune om dette.

Planen er utarbeidet av Ås kommune v/enhet for Plan, miljø, næring. Prosjektgruppa har bestått av representanter fra forvaltningsenheten, enhet for rus og psykiatri, eiendomsenheten og NAV Ås.

Det er flere kommuner som har utarbeidet boligpolitiske strategier og planer. Disse har vært til inspirasjon for arbeidet med denne planen. Det gjelder særlig boligpolitisk strategi for Asker 2016-2026.

Det er gjennomført et politisk dialogmøte og planen er sendt ut på høring før vedtak.

Dette er den første planen som ser helhetlig på Ås kommunes boligpolitikk. Det vil si at den tar for seg det regulære boligmarkedet, det kommunale boligmarkedet og de som av ulike årsaker befinner seg mellom disse to markedene.

Innhold

Forord.....	2
1. Innledning	4
1.1 Rammer og føringer	5
1.2 Kommuneplanens rammer.....	5
1.3 Kommunes roller.....	5
1.4 Avgrensing	7
2. Mål for boligpolitikken	7
2.1 Målgrupper.....	7
2.2 Planens innetning og oppbygning	8
2.3 Hovedmål.....	9
2.4 Suksesskriterier	10
2.5 Strategier og virkemidler.....	12
3. Status og utfordringer.....	16
3.1 Boligmarkedet – utvikling fram til dag.....	17
3.2 Boliger og boligpriser.....	18
3.3 Befolkningsutvikling.....	21
3.4 Folkehelse	24
3.5 Segregering.....	26
3.6 Kommunale eiendommer	26
4. Bruk av virkemidler	28
4.1 Juridisk bindende arealplaner.....	29
4.2 Kommunal eiendomspolitikk	33
4.3 Husbankens virkemidler	35
4.4 Kommunale støtteordninger	37
4.5 Samarbeid og dialog	37
5. Tiltak	38
Vedlegg	40
6.1 Rammer og føringer	40
6.2 Rutiner og kriterier	41
Definisjoner.....	45
Figurer.....	46
Tabeller.....	46
Referanser.....	47

1. Innledning

Boligpolitisk plan for Ås er et verktøy for å møte befolkningsveksten i Ås. I 2018 passerte kommunen 20 000 innbyggere, og kommunen er i sterk vekst. Om 30 år kan antall innbyggere være det dobbelte.

Kommunen må ha en aktiv boligpolitikk for at det skal bygges nok boliger på riktig sted, at det bygges varierte boliger som møter ulike behov, og at bomiljøet blir mangfoldig og inviterer til aktivitet, fellesskap og deltakelse.

Boligpolitisk plan for Ås skal vise hvordan kommunen sammen med aktørene i boligmarkedet, ivaretar boligbehovene til mennesker i ulike livssituasjoner, og som samtidig legger til rette for en fortettet tettstedsutvikling. En utvikling som skal være både økonomisk, sosialt, kulturelt og miljømessig bærekraftig.

Boligprisene i Ås er blant de høyeste i landet, og prisene fortsetter å øke. Høye priser gjør det vanskelig for f.eks. barnefamilier og lavtlønnede å kjøpe egen bolig der de ønsker å bo. Boligmarkedet styres av tilbud og etterspørsel. Kommunen kan bruke ulike virkemidler for å bidra til at flere har mulighet til å komme inn på boligmarkedet. Disse virkemidlene er plan- og bygningsloven, kommunal eiendomspolitikk, Husbankens låne- og støtteordninger samt kommunale tjenester og støtteordninger. Det er ulike sektorer som håndterer disse virkemidlene. Det er derfor viktig å samhandle og ha dialog om bruk, effekt og utvikling av de ulike virkemidlene både internt i kommunen og mellom forvaltningsnivåene.

I kommuneplanen 2015-2027 er det lagt opp til en befolkningsvekst på 2%. Det tilsvarer en total boligproduksjon i planperioden på ca. 6000 boliger, jfr. boligprogrammet 2018. Boligsammensetningen må tilpasses framtidens boligbehov.

Ved å bygge leiligheter som er attraktive for seniorer, vil eneboliger i større grad bli frigjort for bl.a. barnefamilier. Samtidig bør det bygges flere boliger som rekkehus og leiligheter rettet mot barnefamilier som ønsker å flytte til Ås. Det etterspørres også boliger for bofelleskap av typen bokollektiv for eldre og andre som ønsker å bo i boligfelleskap. Alternative boliger som f.eks. mikrohus er også spilt inn.

Det må i den grad kommunen kan gjøre det, tilrettelegges for rimeligere boliger for å gjøre det lettere for førstegangsetablerere, småhusholdninger og lavinntektsgrupper å etablere seg i Ås.

Kommunen har et ansvar for å bistå de vanskeligstilte med bolig. Det gjelder både tilgang på kommunale utleieboliger, bistå dem inn på det private leie- og eiermarkedet og gi dem som trenger det plass på sykehjem og i ulike typer

omsorgsboliger. Dette har tidligere blitt dekket i den boligsosial handlingsplanen, men er nå del av kommunens helhetlige boligpolitikk.

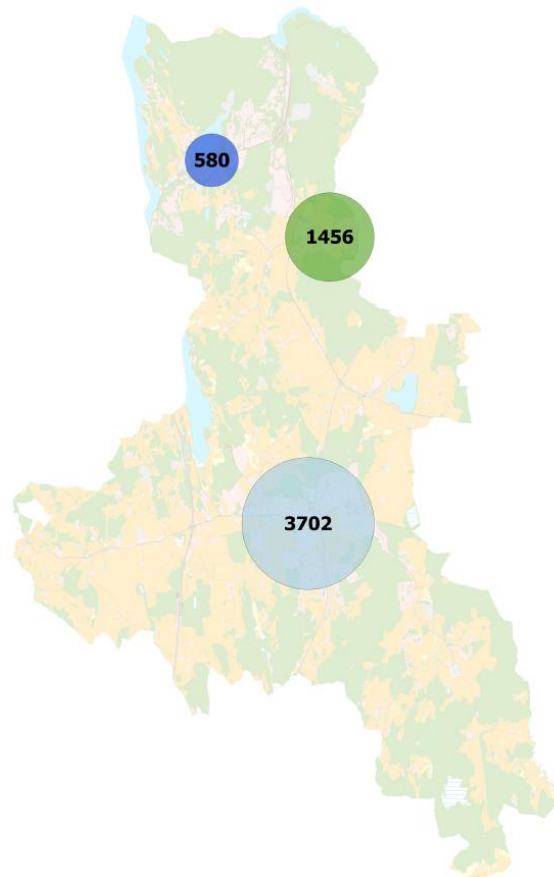
1.1 Rammer og føringer

Aktuelle nasjonale, regionale og lokale føringer er lagt til grunn for utforming av den boligpolitiske planen for Ås. De er gjort rede for i vedlegg 6.2.

1.2 Kommuneplanens rammer

Hovedtyngden av nye boliger fordeler seg på følgende områder: Ås sentralområde, Solberg, Nordby og Vinterbro (Boligprogrammet 2018). (Figur 1)

Ved utvikling av Ås legges prinsippene om samordnet areal- og transportplanlegging til grunn. Det satses derfor på en tettstedsutvikling som er konsentrert rundt kollektivknutepunkt og de viktigste bussaksene.



Figur 1: Antall boliger som er planlagt bygd i kommuneplanperioden 2015-2027

1.3 Kommunes roller

Kommunen har ulike roller i boligpolitikken. Det er rollen som samfunnsutvikler, forvalter av lovverk, produsent av tjenester, og som eier av tomter og boliger.

Som samfunnsutvikler styrer og påvirker kommunen utviklingen. Virkemidlene er bl.a. plan- og bygningsloven hvor kommunen tilrettelegger for boligutvikling i kommunen.

Som myndighet har kommunen et ansvar for å forvalte lover og regler på vegne av staten. Som planmyndighet gir det kommunen myndighet til bl.a. å regulere arealer til boligformål, gi byggetillatelser og bistå vanskeligstilte med bolig. En sentral del av denne rollen, er å legge til rette for medvirkning, involvering og dialog med innbyggere og utbyggere. Lovverk som skal bidra til å sikre en helhetlig boligpolitikk er:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling. Den skal fremme bærekraftig utvikling. Loven skal bidra til god forming av bygde omgivelser og gode oppvekstmiljø- og levekår i alle deler av landet.
- Lov om folkehelsearbeid bidrar til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevne sosiale helseforskjeller.
- Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven skal fremme likestilling og likeverd, sikre like muligheter og rettigheter til samfunnsdeltakelse for alle uavhengig av funksjonsevne og hindre diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

Innen helse og sosialsektoren har kommunen myndighet til og hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Ansvar er hjemlet i følgende lover og bestemmelser:

- Lov om sosiale tjenester i Arbeids- og velferdsforvaltningen § 15:
Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Med andre ord har kommunen et ansvar for å sikre en forsvarlig bolig for personer som av økonomiske, sosiale, helsemessige eller mer sammensatte forhold ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.
- Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7:
Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.
- Lov om husleieavtaler regulerer avtaleforholdet mellom leier og utleier

I rollen som tjenesteyter, yter kommunen tjenester i tråd med den myndigheten som er delegert gjennom de ulike lovverkene, samt tjenester som er vedtatt lokalt. Tjenester i denne sammenhengen er f.eks. drift og vedlikehold av kommunale utleieboliger, utarbeide og behandle reguleringsplaner, behandle byggesøknader, gi råd og veiledning i prosessen med å skaffe en innbygger som trenger det og har rett til det, kommunal bolig.

Som eiendomsforvalter, forvalter og utvikler kommunen grunneiendom, administrative bygg og kommunale utleieboliger.

1.4 Avgrensning

Kommuneplanens arealdel 2015-2027 legger grunnlaget for hvor det skal bygges boliger i et perspektiv på minst 12 år. Denne boligpolitiske planen har derfor ikke vurdert nye utbyggingsområder. Men temaer som har kommet fram under arbeidet med den boligpolitiske planen som er relevant for kommuneplanen, tas med ved rullering av kommuneplanen. Andre temaer som ikke er tatt med nå, men som skal vurderes tatt med ved rullering av den boligpolitiske planen:

- Sammenheng mellom rekruttering av nøkkelpersonell (eks. sykepleier, lærere) og boligpolitikk.
- Boligtilbudet som reflektere næringslivets behov.
- Kommunens satsing på velferdsteknologi og hva det vil kreve av boligen for å utnytte dette på best mulig måte.

Den boligpolitiske planen bygger i all hovedsak på eksisterende kunnskap. Det vil si at det ikke er laget nye utredninger i forbindelse med planen.

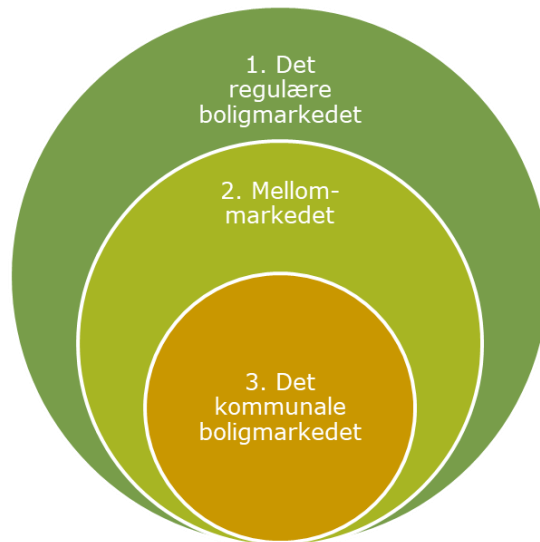
2. Mål for boligpolitikken

2.1 Målgrupper

Et velfungerende boligmarked skal gi rammen for at det blir bygd nok boliger, med god kvalitet og til en rimeligst mulig pris. Boligmarkedet kan deles i tre, avhengig av hvilke ressurser man har til å etablere seg i boligmarkedet (Figur 2).

- Det regulære boligmarkedet ivaretar boligbehovet for de fleste innbyggerne i kommunen. Det styres av markedet og de rammer kommune og stat legger for dette.
- I mellommarkedet er innbyggerne som beveger seg mellom det regulære boligmarkedet og det kommunalt disponerte boligmarkedet. Ved lave priser, variert boligmarked og riktig bistand, vil flere være i det regulære boligmarkedet. Ved høye boligpriser, ensartet boligmasse og bistand som ikke treffer, vil flere søke til det kommunalt disponerte boligmarkedet.
- Det kommunalt disponerte boligmarkedet skal ivareta innbyggere som trenger og har rett til bistand/tjenester fra kommunene for å skaffe seg og beholde en bolig. Det gjelder vanskeligstilte som kommunen har et lovpålagt ansvar for å bistå.

Denne boligpolitiske planen tar for seg målgrupper i disse tre boligmarkedene.



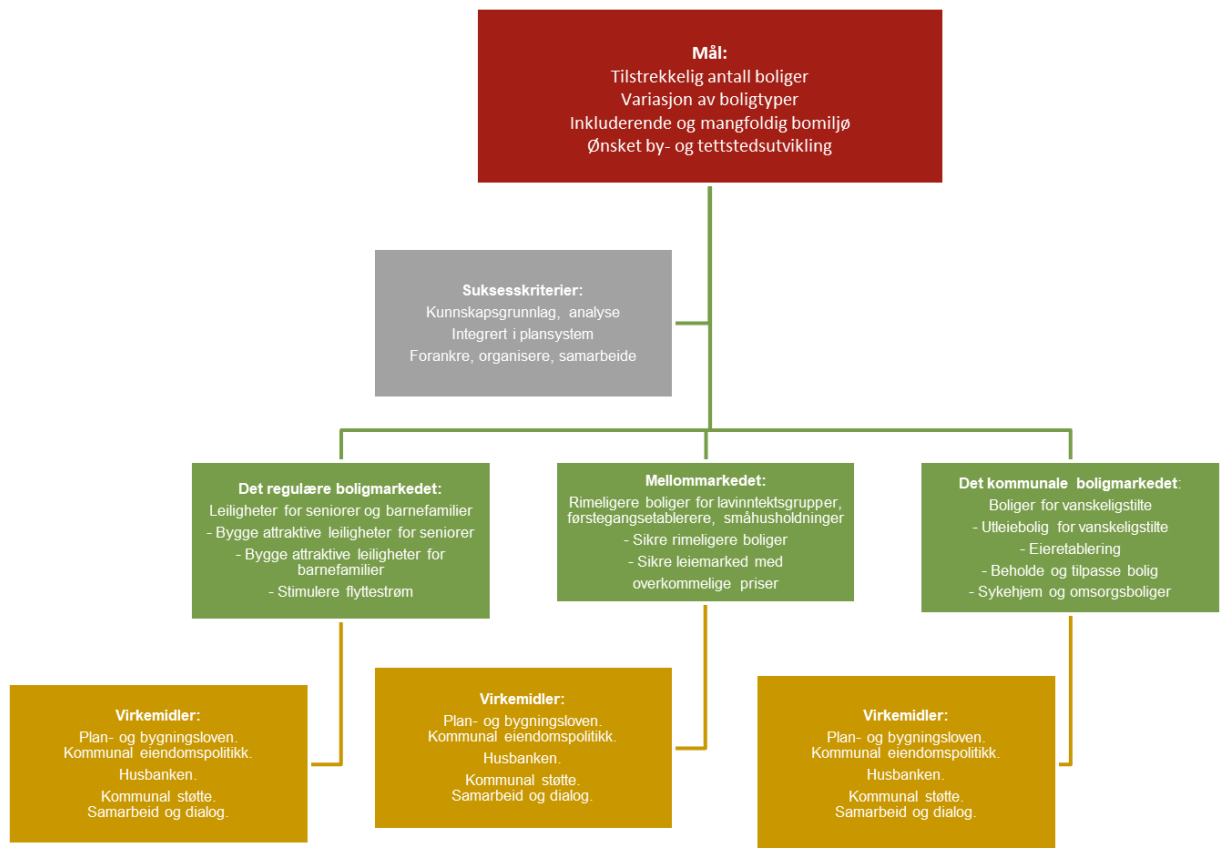
Figur 2: Tre boligmarkedene i en helhetlig boligpolitikk. (Husbanken 2018)

2.2 Planens innetning og oppbygning

Den boligpolitiske planen for Ås er en temaplan med tiltaksdel. Planen er ikke juridisk bindende, men gir retning for boligpolitikken i Ås og er et grunnlag for rullering av kommuneplanen. Planen gir føringer for kommunens arbeid med boligpolitikk når det gjelder arealplanlegging, kommunens eiendomspolitikk, kommunale støtteordninger, bruk av Husbankens virkemidler og samarbeid og dialog.

Planen vurderes rullert ved utarbeidelse av planstrategien. Tiltaksdelen vurderes hvert år i sammenheng med kommunens handlingsprogram. Rapportering på tiltaksdelen skjer i tertialrapportene og i årsmeldingen.

Planens oppbygning vises i Figur 3 og i vedlegg 6.1. Elementene i modellen er mål, suksesskriterier, strategier og virkemidler. Virkemidlene er nærmere presentert i kapittel 4.



Figur 3: Ås kommunes boligpolitiske plan: Mål, suksesskriterier, strategier og virkemidler (se også vedlegg 6.1)

2.3 Hovedmål

Ås kommune sin boligpolitikk har følgende hovedmål:

Hovedmål

- 1. Tilstrekkelig antall nye boliger i tråd med befolkningsveksten og prioriterte vekstområder.**
- 2. Variasjon av boligtyper som møter ulike behov.**
- 3. Inkluderende og mangfoldige bomiljøer som inviterer til aktivitet, fellesskap og deltakelse.**
- 4. By- og tettstedsutvikling i tråd med nullvekstambisjonen.**

Det vil si at Ås sin helhetlige boligpolitikk skal bidra til mangfoldige bomiljøer for mennesker i ulike livssituasjoner, som utjevner sosiale forskjeller og som bygger opp under ønsket tettstedsutvikling. Kommunen legger til rette for at innbyggerne skal kunne bo og leve selvstendig i eget hjem hele livet, og at vanskeligstilte inkluderes i ordinære bomiljøer.

2.4 Suksesskriterier

Det er noen kriterier som er grunnleggende viktig for å nå målene for en helhetlig boligpolitikk.

Suksesskriterier:

- 1. Kunnskap om boligbehov**
- 2. Integreere boligpolitikken i plan- og styringssystemet**
- 3. Forankre og organisere oppfølging av boligpolitikken**

2.4.1 Kunnskap om boligbehov

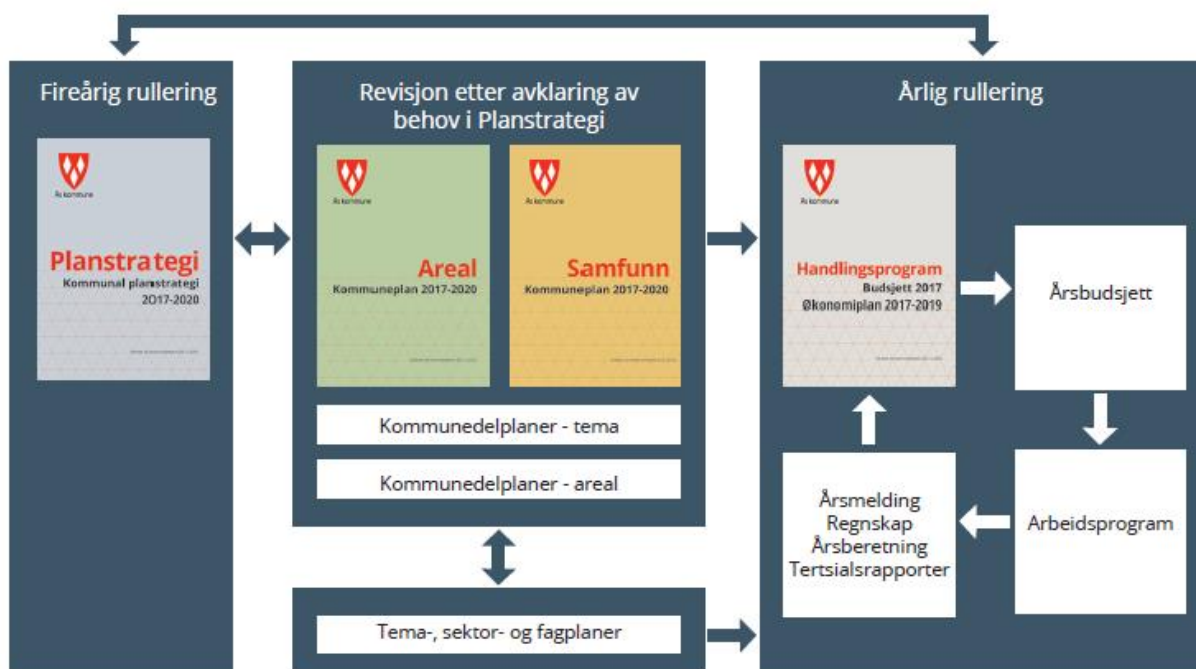
Å planlegge for en framtidig boligutvikling i Ås som treffer de behovene og møter de utfordringene som kommer, krever kunnskap. Befolkningsframskrivninger og boligprogram gir oss noe av denne kunnskapen. Det inngår i kommuneplanens arealdel som legger føringer for den langsiktige arealutviklingen i kommunen. Boligprogrammet viser hvor framtidige boliger skal bygges, hvor mange av hvilke typer boliger som skal bygges (enebolig, småhus, leiligheter) og når boligene skal bygges. Boligprogrammet må også si noe om det framtidige boligbehovet for målgrupper i mellommarkedet og det kommunale boligmarkedet.

Analysene og metodene for å vurdere framtidige boligbehov i kommunene er mangelfulle og trenger utvikling. Dagens vurdering av boligbehovet bygger i for stor grad på usikre befolkningsprognoser og vekstmål i kommuneplanen. Vurdering av boligbehovet tar også i for liten grad inn sosioøkonomiske aspekter og den kompleksiteten boligbehovet innebærer. (KS/Asplan Viak 2018).

2.4.2 Integreere boligpolitikken i plan- og styringssystemet

Helhetlig boligpolitikk må integreres i kommunens plan- og styringssystem (**Figur 4**), og de virkemidlene som plan- og bygningsloven gir oss til å styre deler av boligpolitikken må brukes aktivt.

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel synliggjør de store linjene i boligutviklingen i kommunen. Boligbyggingen skal møte befolkningsveksten, og den skal sikre at tilbud og etterspørsel møtes i boligmarkedet. Men det framtidig boligbehovet i et boligsosialt perspektiv er ikke nyansert i denne sammenheng. Det har så langt blitt ivaretatt i den boligsosiale handlingsplanen. Med de utfordringene kommunen kan vente seg i boligmarkedet framover, og med den rollen kommunen har som samfunnsaktør for å utvikle er bærekraftig samfunn, er det viktig og riktig å se disse boligbehovene i en sammenheng. Det krever en helhetlig boligpolitikk som er integrert i kommunens plan- og styringssystem, og som denne planen søker å svare på.

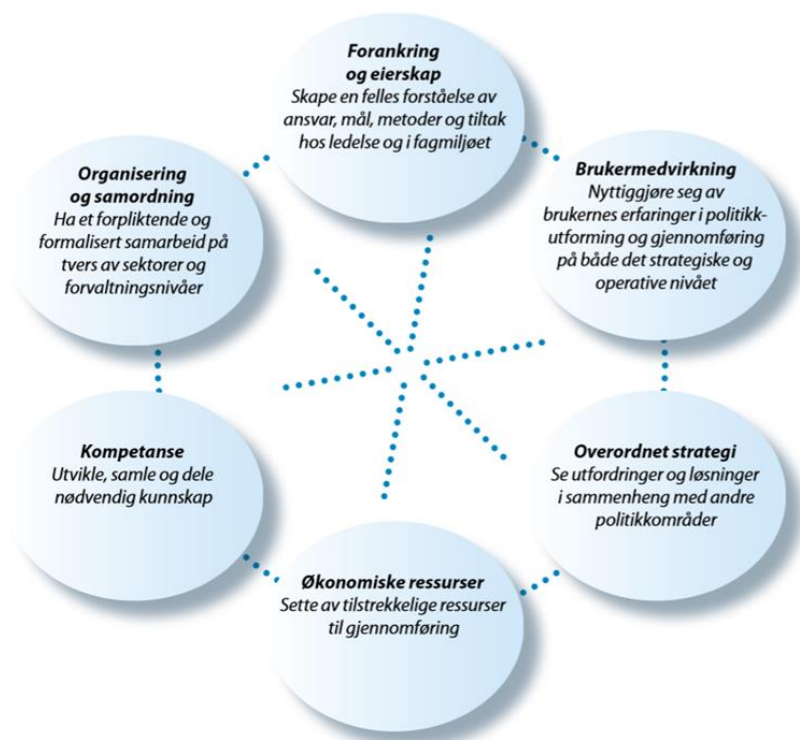


Figur 4: Ås kommunes plan- og styringssystem (planstrategi 2017-2020)

2.4.3 Forankre og organisere oppfølging av boligpolitikken

Helhetlig boligpolitikk favner mange fag- og tjenesteområder. Det utfordrer kommunens arbeid med å forankre og følge opp planen. Viktige elementer i arbeidet med å forankre og organisere arbeidet med en helhetlig boligpolitisk plan er (Figur 5):

- Forankring og eierskap: Skape en felles forståelse av ansvar, mål, metoder og tiltak hos administrativ og politisk ledelse og i fagmiljøene.
- Organisering og samordning: Ha et forpliktende og formalisert samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer.
- Kompetanse: Utvikle, samle og dele nødvendig kunnskap.
- Økonomiske ressurser: Sette av tilstrekkelige ressurser til gjennomføring.
- Overordnet strategi: Se utfordringer og løsninger i sammenheng med andre politikkområder.
- Brukermedvirkning: Nyttiggjøre seg av brukernes erfaringer i politikktutforming og gjennomføring på både det strategiske og operative nivået.



Figur 5: Elementer i arbeidet med å forankre og organisere arbeidet med en helhetlig boligpolitikk. (Husbanken 2018)

2.5 Strategier og virkemidler

For å nå de fire hovedmålene, prioriteres tre strategier.

Strategier

- 1. Bygge attraktive leiligheter for seniorer og barnefamilier.**
- 2. Sikre boliger for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger.**
- 3. Sikre boliger for vanskeligstilte.**

Strategiene legger grunnlaget for hvilke tiltak som bør gjennomføres. For å få gjennomført tiltakene, er det en rekke virkemidler som kommunen bruker og kan bruke. Disse virkemidlene kan deles i to hovedgrupper:

1. Økonomiske virkemidler, med vekt på Husbankens virkemidler.
2. Kommunens virkemidler, med vekt på arealpolitikk og bruk av plan- og bygningsloven, kommunal eiendomspolitikk, kommunal boligforvaltning og samarbeid, rådgiving og veiledning.

Virkemidlene utdypes i kapittel 4, Bruk av virkemidler.

Strategi 1: Bygge attraktive leiligheter for seniorer og barnefamilier

I 2018 besto 48% av boligmassen i Ås av eneboliger, 20% småhus og 15 % leiligheter. Ca. 7 av 10 husholdninger i Ås kommune består av 1-2 personer. 3 av 10 husholdninger er i kategorien familier med barn. Det vil si at kommunen har en høy andel små husholdninger. Dette i kombinasjon med en relativt liten andel leiligheter og en høy andel eneboliger, tyder på en ubalanse mellom tilbud og etterspørsel i boligmarkedet i Ås. Samtidig øker andelen eldre i befolkningen. Dette kombinert med en «underdekning» av leiligheter i Ås, viser at det er et marked for utvikling av sentrumsnære boliger med livsløpsstandard tilpasset godt voksne boligkjøpere. Samtidig er det et ønske at flere barnefamilier flytter til kommunen. De er potensielle kjøpere av sentrumsnære eneboliger. Men det bør også legges til rette for å bygge leiligheter i sentrum som er familievennlige både i utforming og plassering.

Aktuelle virkemidler:

- Oppdatert boligprogram
- Planberedskap – vedtatte reguleringsplaner
- Utbyggingsavtaler
- Kvalitetsprogram
- Dialog med aktuelle målgrupper om utvikling av boliger og boligområder.

Strategi 2: Sikre boliger for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger

Boligprisene i Ås er blant de høyeste i landet, og de øker. Høye priser gjør det vanskelig å kjøpe egen bolig i Ås for bl.a. lavinntektsgrupper og for førstegangsetablerere og småhusholdninger med vanlig inntekt og liten egenkapital. Kommunen har liten mulighet til å fastsette hvordan boligene skal finansieres eller hva salgsprisen skal være. Men kommunen kan bruke ulike virkemidler for å bidra til at flere har mulighet til å komme inn på boligmarkedet.

Kommunen kan sikre at det bygges noen rimelige boliger som primært tilpasses brukergruppen førstegangsetablerere, småhusholdninger og lavinntektsgrupper. Rimelige boliger defineres her som en bolig med enkel og nøktern standard, som på salgstidspunktet ligger 10% eller mer under gjennomsnittlig markedspris for boliger av samme type i samme område. (Asker kommune, 2016)

Aktuelle virkemidler:

- Kommunal eiendomspolitikk: Kommunen kan på egen eiendom gå lengre enn hva det er anledning til via plan- og bygningsloven for å styre boligutviklingen.
- Utbyggingsavtaler

Leiemarkedet utgjør ca.23% av boligmassen i Ås. En stor andel av leietakerne er studenter, så leiemarkedet utgjør antakelig en større andel enn dette. Stor etterspørsel på leiemarkedet skrur opp prisene, og kan også bidra til lavere kvalitet på boligene som leies ut.

Kommunen kan stimulere et profesjonalisert utleiemarked for å videreutvikle utleiemarkedet. Det kan bidra til å skape bedre utleieforhold og gode boliger for flere. Tilførsel av flere utleieboliger forvaltet av profesjonelle utleiefirma vil kunne sørge for en bedre regulering av boligmarkedet. Det vil også redusere presset på de kommunale utleieboligene.

Aktuelle virkemidler:

- Dialog og samarbeid med private utleieaktører.

Strategi 3: Sikre boliger for vanskeligstilte

Kommunen er lovpålagt å gi et tilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet. Innbyggere som på grunn av sosiale og/eller helsemessige forhold ikke kan skaffe seg bolig selv, kan søke om kommunal bolig. Dette er forankret i to lovverk, Lov om sosiale tjenester i Arbeids- og velferdsforvaltningen § 15 og Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7.

Kunnskap om det framtidig boligbehovet for denne målgruppen er mangelfull. Men en kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet i Ås i 2015, viser at behovet dette året var størst for unge med helseutfordringer og kommunale tjenester som fortsatt bor hos foreldrene, samt enslige unge og voksne der typen boligproblemer varierer. Det er sannsynlig at jo vanskeligere det blir å komme inn på det ordinære boligmarkedet, dess flere er det som oppsøker kommunen for å få bistand og støtte.

For å sikre boliger for vanskeligstilte, kan kommunen jobbe innen fire områder:

- 1. Framskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte.**
- 2. Bistå vanskeligstilte med å kjøpe bolig**
- 3. Bistå vanskeligstilte på beholde og tilpasse bolig**
- 4. Bygge nye sykehjem, omsorgsboliger og tilgjengelige boliger.**

1. Framskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte

a. Kommunen kjøper boliger

Kommunale virkemidler:	Økonomiske virkemidler (Husbanken):
Strategi for anskaffelser	Grunnlån
Utbyggingsavtaler (10%)	Tilskudd til utleieboliger
Borettslagsavtale (10%)	
Rutiner for utleie av kommunale boliger	
Kriterier for kjøp av kommunale utleieboliger	
Kriterier for bruk og salg av eldre kommunale utleieboliger	

b. Kommunen bygger nye boliger

Kommunale virkemidler:	Økonomiske virkemidler (Husbanken):
Kommunal tomt	Grunnlån
Reguleringsplan	Tilskudd til utleieboliger
Utbyggingsavtaler	

c) Kommunen samarbeider med private aktører.

Kommunale virkemidler:	Økonomiske virkemidler (Husbanken):
Tilvisningsavtaler	Grunnlån
Tildelingsavtale	Tilskudd til utleie
Innleie	

d) Kommunen benytte det private utleiemarkedet.

Kommunale virkemidler:	Økonomisk rådgivning (Husbanken):
Veiledning	Bostøtte
Bo-oppfølging	
Depositum	
Økonomiske sosialhjelp	

2. Bistå vanskeligstilte med å kjøpe bolig

Fra Husbanken sin side har det vært stor interesse for å utforske hvilke muligheter som ligger i en mer ekspansiv bruk av de boligsosiale virkemidlene for å fremme egenetablering. En grunnleggende problemstilling er hvor mange av dagens leietakere som faktisk kan eie hvis alle får tilgang til startlånfinansiering til beste vilkår, og hvis de som kvalifiserer, i tillegg mottar bostøtte. En annen problemstilling er om boligeie blant lavinntektshusstander er en bedre strategi enn boligleie, både for den enkelte og for samfunnet (Fra leie til eie). (Husbanken/Nova, 2012)

3. Bistå vanskeligstilte på beholde og tilpasse bolig

Beholde bolig handler om å bistå personer som allerede eier eller leier bolig til å kunne bli boende. Å tilpasse bolig handler om å oppgradere og tilpasse eksisterende bolig.

a) Kommunen bistår personer som allerede eier eller leier bolig til å kunne bli boende.

Kommunale virkemidler:	Økonomisk rådgivning (Husbanken):
Veiledning	Startlån
Bo-oppfølging	Tilskudd til etablering
Tjenester	Bostøtte
Tverrfaglig samarbeid	Økonomisk sosialhjelp

b) Kommunen bidrar til å oppgradere og tilpasse eksisterende boliger.

Kommunale virkemidler:	Økonomisk rådgivning (Husbanken):
Økonomisk og byggteknisk rådgivning	Startlån
Tverrfaglig samarbeid	Grunnlån
	Tilskudd til tilpasning
	Heistilskudd
	Tilskudd til prosjekter

4. Bygge nye sykehjem, omsorgsboliger og tilgjengelige boliger

Kommunen har behov for en økning eller oppgradering av et bestemt antall omsorgsboliger for eldre og/ eller sykehjems plasser.

Kommunale virkemidler:	Økonomiske virkemidler (Husbanken):
Salg/kjøp av tomt	Grunnlån
Reguleringsplan	Investeringsstilskudd
Utbyggingsavtaler	

3. Status og utfordringer

Ås kommune er i ferd med å utvikle seg til et pressområde, med omfattende befolkningsvekst, høye boligpriser og relativt ensartet boligmasse. Det er krevende å dekke etterspørsel etter boliger som møter de ulike behovene. Den boligpolitiske planen må bygge på kunnskap om behov for boliger de ulike målgruppene har: både de som befinner seg i det regulære markedet, mellommarkedet og det kommunalt disponerte boligmarkedet. Det er også viktig

å se tilbake på hvordan boligmarkedet har vært for å bedre forstå dagens situasjon.

3.1 Boligmarkedet – utvikling fram til dag

Etter 2.verdenskrig var boligmarkedet innrettet mot å bygge landet. Det var stor boligmangel, boligforholdene var dårlig for mange og tilgangen på kreditt var rasjonert. Husbanken ble etablert i 1946 for å sikre kreditt til gode boliger med nøktern standard. Det ga bl.a. de med middels eller lav inntekt anledning til å skaffe seg egen bolig.

Kommunene hadde kontroll med boligmarkedet, bl.a. gjennom tomtepolitikken. Kommunene kjøpte tomter og la til rette for boligbygging som del av kommuneplanen. Kommunen betalte for den tekniske infrastrukturen og regulerte tomter. Tomtene ble lagt ut til selvkost, og kjøper fikk subsidiert lån. Når boligen ble solgt videre, ble prisen regulert slik at subsidiene ble værende i boligen. Den økte verdien av eiendommen som urbanisering og tilflytting førte til, gikk til samfunnet, og ikke til tomteeieren alene. Hensikten med prisreguleringen var å dempe veksten i boligprisene.

I 1967 hadde Ås en befolkningsvekst på 6%. Den stabiliserte seg på 3% fram til 1975, men fra 1976 var det flere år hvor økningen lå under 1%. En årsak til nedgangen, var de nye klausuleringsbestemmelsene som langt på veg stengte utenbygds folk ute fra boligmarkedet i Ås. Argumentet for å begrense den sterke befolkningsveksten, var at den ville føre til press på nærmiljøet og naturressursene, og på kommunens økonomi. Å dempe veksten var for politikerne en viktig og villet snuoperasjon. Det var tverrpolitisk enighet om dette, og det var i tråd med statlige føringer. Det lå også et sosialpolitisk motiv bak den kommunale forkjøpsretten. Kommunen kunne med den sikre utsatte og vanskeligstilte grupper boliger. I 2001 ble de siste reguleringene ved realisering av kommunale tomter avskaffet i Ås. Da ble strek satt for selvkostprinsippet og tildeling etter bestemt kriterier som hadde favorisert personer med bo- og arbeidstilknytning til Ås. (Dørum, 2012) I dag skal et velfungerende boligmarked gi rammen for at det blir bygd nok boliger, med god kvalitet og til en rimeligst mulig pris.

Boligpolitikken i Norge har stimulert etterspørselen i boligmarkedet gjennom en årrekke. Befolkningsveksten og et lavt rentenivå har forsterket veksten i etterspørselen de siste årene. Tilbudet av boliger har ikke blitt stimulert tilsvarende. Mangel på tomter til boliger har ført til en forsterket prisvekst. Tomtemangelen har vært størst i bynære områder, og boligprisene har vært høyest her. Lønnsveksten har ikke holdt tritt med prisen på boliger. Dette har ført til at flere med lave inntekter har utfordringer med å etablere seg i boligmarkedet. (Damwad, 2014)

3.2 Boliger og boligpriser

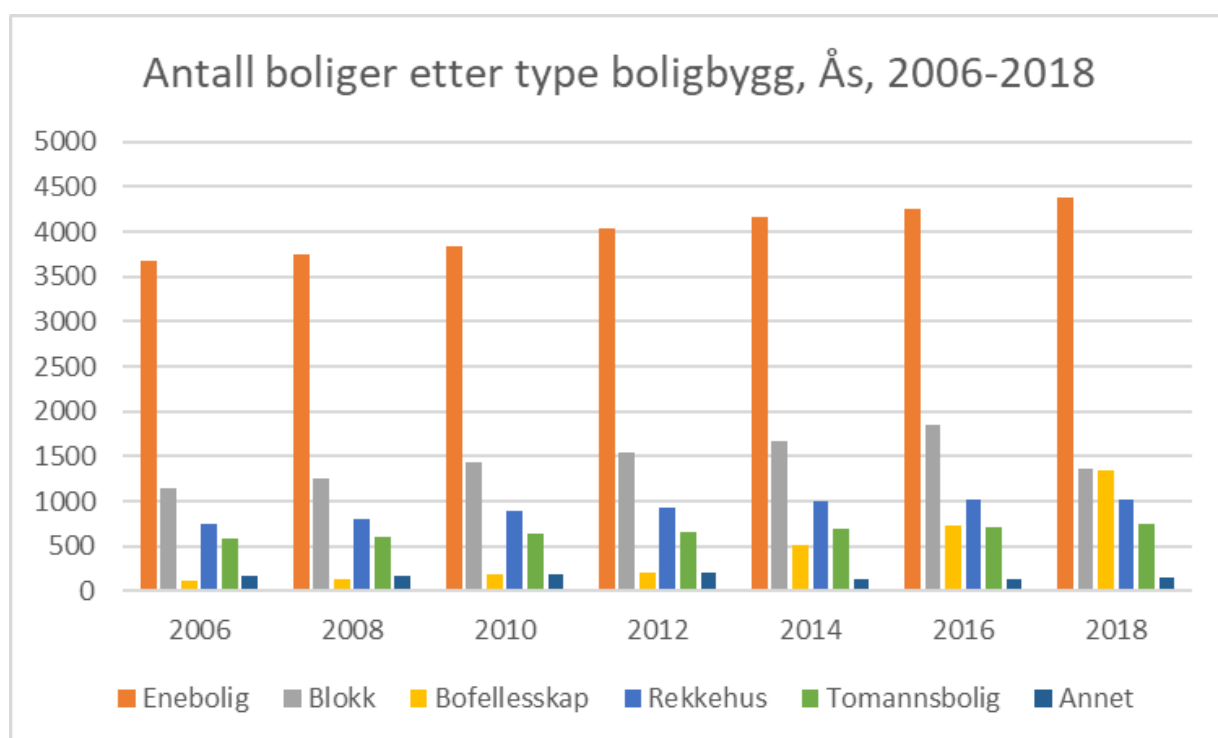
3.2.1 Dagens boligsammensetning

I Ås var det i 2018 til sammen 8993 boliger. 48% av boligbebyggelsen var eneboliger. Småhus (rekkehus og tomannsboliger) utgjorde 20%. Andel leiligheter i blokk utgjorde 15%. (Kommuneprofilen.no)

Tabell 1: Typer boliger i Ås pr. 2018

Typer boliger	Andel, 2018	Antall, 2018
Eneboliger	48%	4374
Småhus (rekkehus, tomannsboliger)	20%	1764
Leiligheter	15%	1360
Andre		1495
	100%	8993

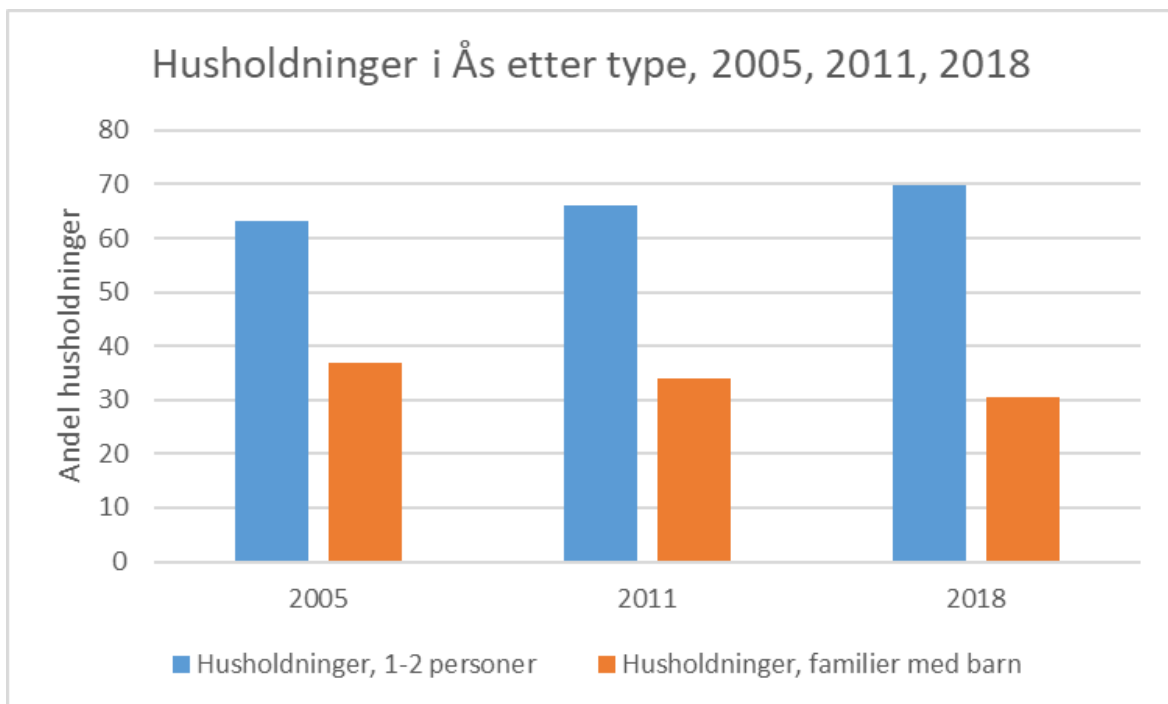
Andelen boliger i bofelleskap har økt fra 722 i 2016 til 1345 i 2018. Andelen leiligheter i blokk er redusert omtrent tilsvarende. Det antas at dette skyldes en opprydding i hvilke boliger som har vært definert som bofelleskap (her; studentboliger) og leiligheter i blokk. (Figur 6)



Figur 6: Antall boliger etter boligtyper i Ås i perioden 2006-2018. (Kommuneprofilen.no)

Det er bygd i overkant av 200 boliger pr. år i snitt i perioden 2006-2018. Antall nye eneboliger og småhusbebyggelse har vært relativt stabilt i perioden. Eneboligutviklingen er stor sett «eplehagefortetting», der kommunen har lite styring på utbyggingsvolum og utbyggingstempo.

Ås kommune har en høy andel små husholdninger (Figur 7). Med liten tilgang på leiligheter og høy andel eneboliger, gir det en ubalanse mellom tilbud og etterspørsel i boligmarkedet i Ås.



Figur 7: Andel husholdninger etter type, Ås, 2005, 2011, 2018 (Kommuneprofilen.no)

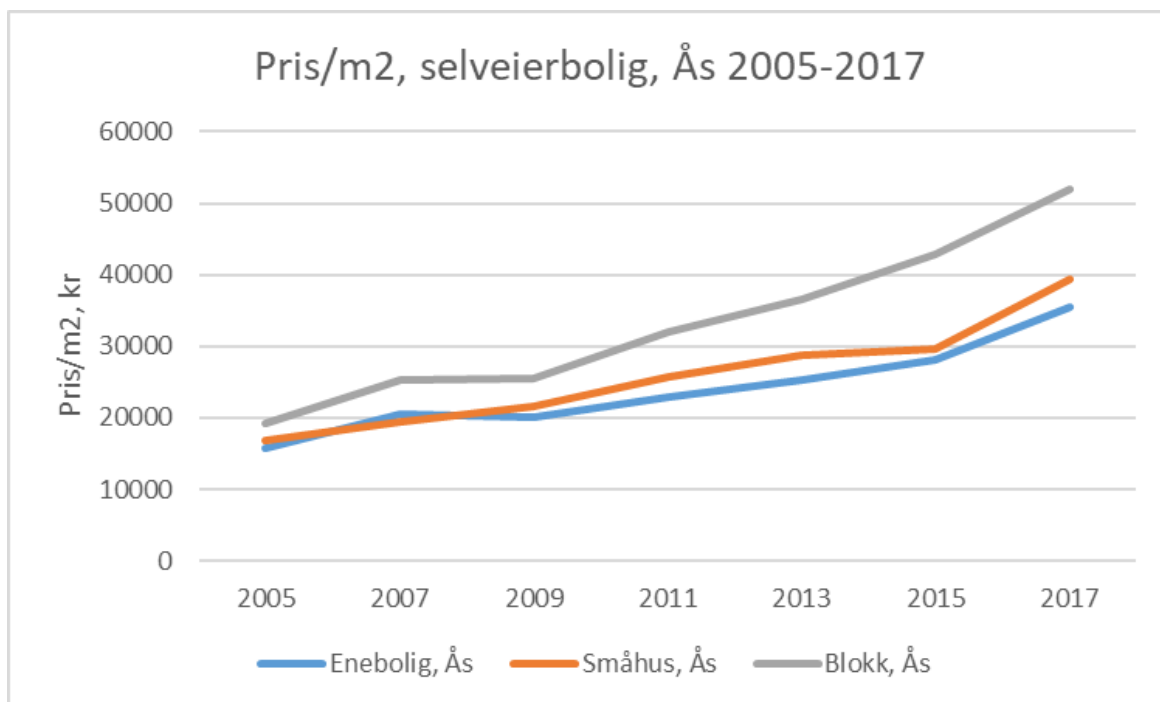
3.2.2 Boligpriser

Boligprisene i Ås har økt kraftig de senere årene, og Ås er et av områdene i landet med høyest boligpriser. Pris/m² er høyest for leiligheter. En grunn til dette er at det er «underdekning» av leiligheter i Ås. (Figur 8)

Tabell 2: Gjennomsnittlig salgspris pr.m², i Ås og snitt for landet, 2017

Boligtype	Ås, kr/m ²	Landet, kr/m ²
Enebolig	35 000,-	24 500,-
Småhus	39 000,-	32 800,-
Leiligheter	52 000,-	52 800,-

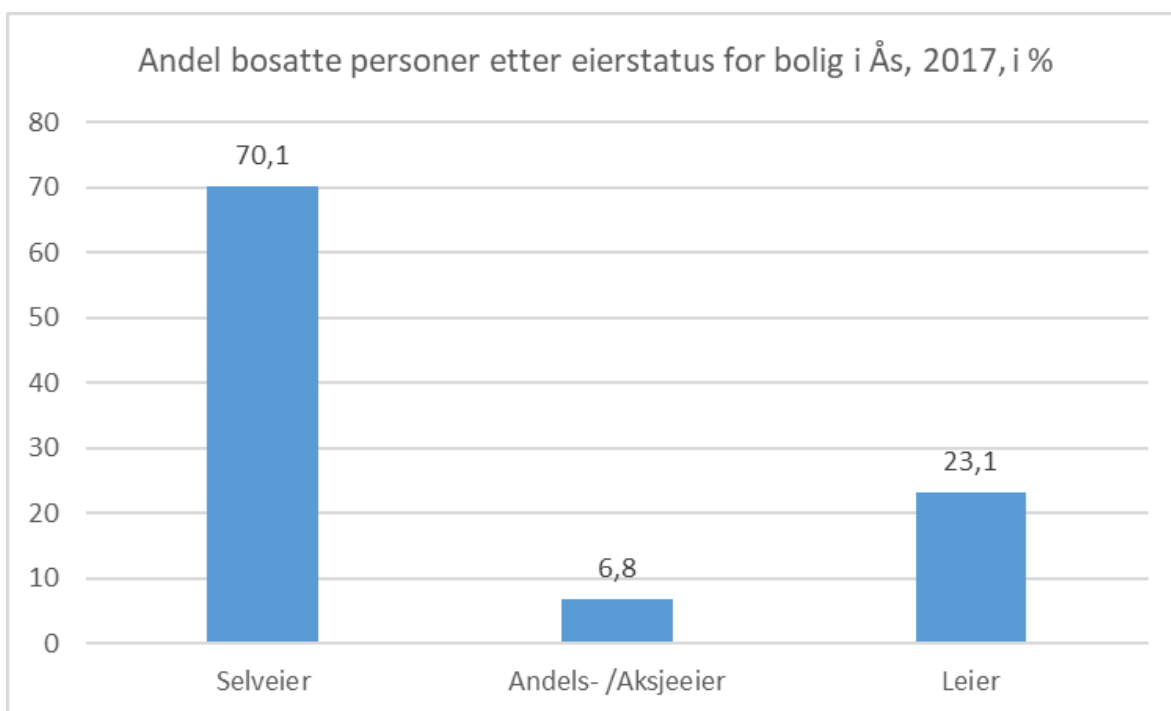
Pris/m² for enebolig ligger jevnt over høyere enn prisene for hele landet. Det er forskjeller internt i kommunen. Ås sentralområde har de høyeste prisene, men samlet sett er prisnivået høyt i alle deler av kommunen. Kjøpere av boliger i Ås, bidrar til skatteinngang i kommunen. Men høye boligpriser gjør det vanskelig for husholdninger med lave eller middels lave inntekter, som ikke kvalifiserer seg til boligøkonomiske støtteordninger, til å etablere seg på boligmarkedet eller å bli boende i Ås. Effekten av de høye prisene, forsterkes av boligsammensetningen med mange eneboliger og få leiligheter.



Figur 8: Pris/m2 på selveierboliger i Ås i perioden 2005-2017 (Kommuneprofilen.no)

3.2.3 Leiemarked og leiepriser

Utleiemarkedet utgjorde ca. 23% av det totale boligmarkedet i Ås i 2017. (Figur 9) Utleiemarkedet i Ås er preget av at Ås er ei universitetsbygd med mange studenter.



Figur 9: Andel bosatte personer etter eierstatus for bolig i Ås i 2017, % (Kommuneprofilen.no)

Høsten 2018 var det 4830 studenter ved universitetet. Siås hadde pr. 2018 en dekningsgrad på 34 % på studentboliger. Mesteparten av leieobjektene er hybler for enkeltpersoner eller rom i bofellesskap. Resten er boliger for par eller familier. Når studentboligene i Skogveien står ferdig, har Siås tilgang på inntil 2400 leieobjekter. Samtidig vil antall studenter stige, og det antas at antall studenter høsten 2020 vil være 5500. Men det vil fortsatt være stort behov for å leie på det private leiemarkedet. Det er mange som leier ut hele eller deler av boligen sin til studenter eller andre leietakere. Leiemarkedet i Ås sentralområde er preget av det i form av bl.a. høye priser. For andre brukere enn studenter som vil eller må inn på leiemarkedet i Ås, kan dette være utfordrende.

Det er foreløpig lite kunnskap om leiemarkedet generelt og om leiemarkedet for studenter og hvordan behovet vil være i framtiden spesielt.

Det finnes ingen fullverdige oversikter over leiepriser i Ås kommune, men SSB gjennomfører årlige leiemarkedsundersøkelser som viser gjennomsnittlig leie/m². For Akershus fylkes er det gjennomført en slik undersøkelse for alle kommuner utenom Bærum kommune. (Tabell 3)

Leieprisene påvirkes i stor grad av etterspørselen etter boliger fra studentene ved Universitetet i Ås. Før nye studentboliger ved Pentagon stod klar i 2013, meldte studentene om høye leiepriser. Disse prisene roet seg da tilgangen på nye studentboliger dekket en del av etterspørsel. Men det meldes nå om at prisene er i ferd med å stige igjen. (Siås, 2019) Dette påvirker også leieprisene for andre grupper som har behov for å leie på Ås.

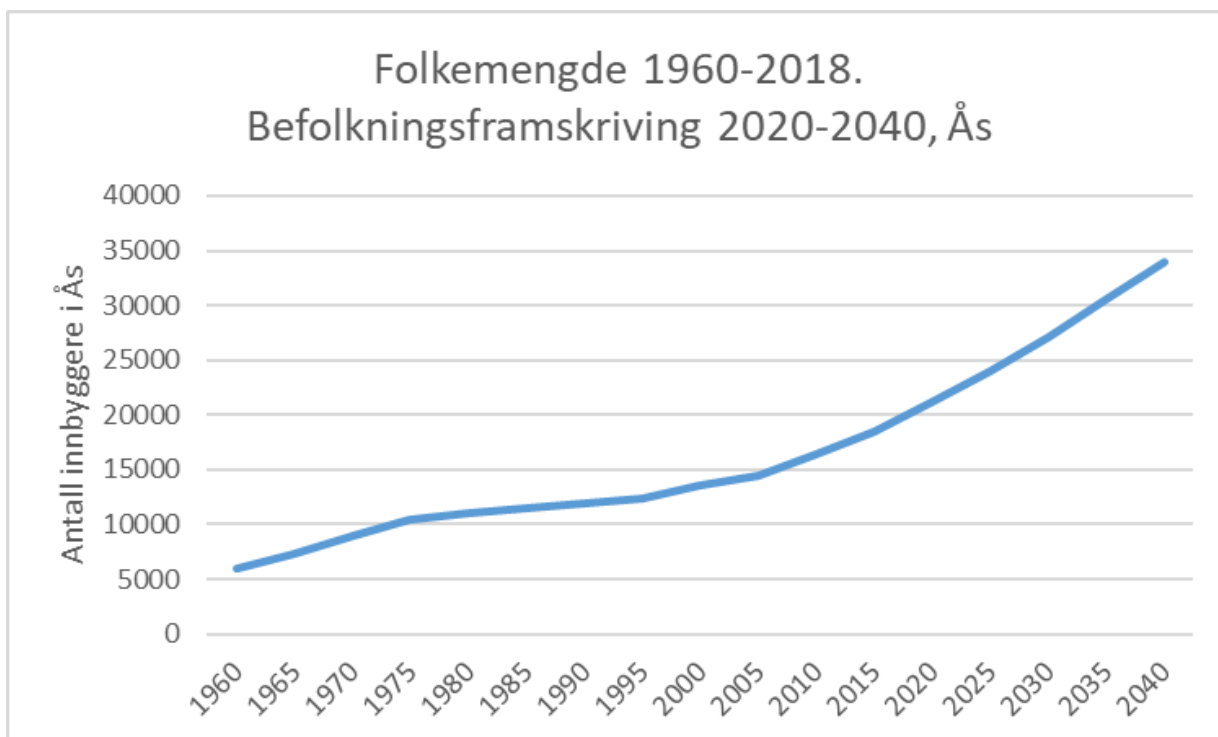
Tabell 3: Gjennomsnittlig månedlig leie for Akershus fylke utenom Bærum kommune (leiemarkedsundersøkelsen 2018)

Antall rom	Gjennomsnittlig månedlig leie	Gjennomsnittlig årlig leie/m ²
1 rom	7 380	..
2 rom	8 770	2 160
3 rom	10 020	1 850
4 rom	10 860	1 590
5 rom eller flere	11 130	..

For en gruppe studenter kan det å leie en bolig med 4 rom gi en månedlig husleie som er overkommelig. Men for en enslig forsørger med behov for 4 soverom, kan en månedlig husleie på over kr.10 000,- være uoverkommelig. Å leie ut til studenter kan også være mer attraktivt, da de stiller lavere krav til standard og kan betale mer fordelt på flere.

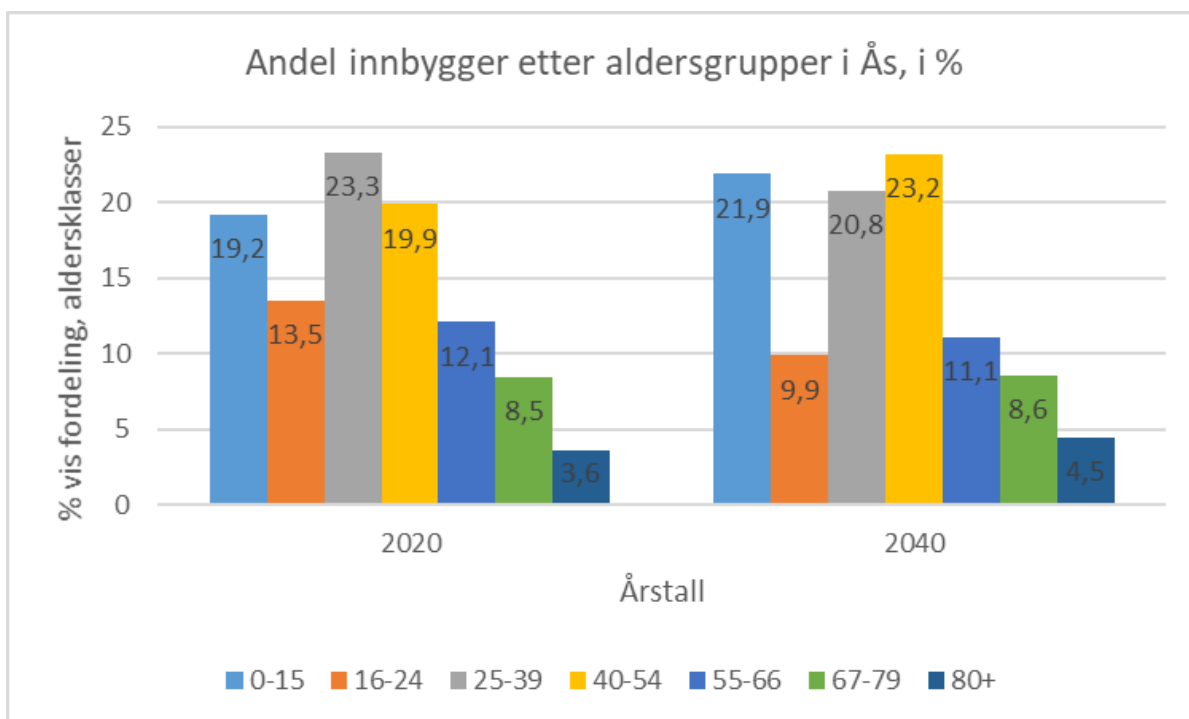
3.3 Befolkningsutvikling

Årlig gjennomsnittlig befolkningsøkning har i perioden 2000-2018 vært på ca. 2,2%. I 2006 var befolkningsveksten lavest med 0,4%. Høyeste befolkningsvekst i denne perioden var i 2018 med noe over 4%. En befolkningsframskriving fram til 2040 viser at antall innbyggere i Ås vil kunne øke fra dagens 20 000 til nærmere 35 000 (SSB/Kommuneprofilen.no) (Figur 10)



Figur 10: Folkemengde 1960-2018. Befolkningsframskriving 2020-2040, Ås. (Kommuneprofilen.no)

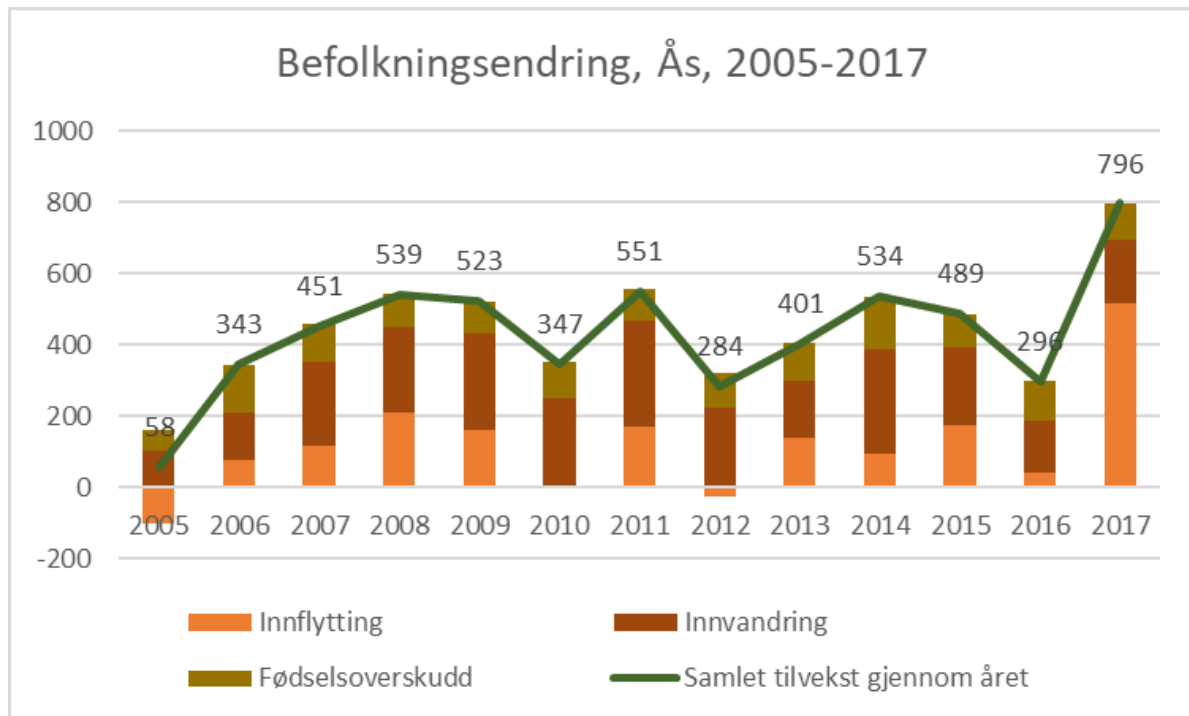
Befolkningsprognosen for 2020 og 2040 viser en økning i aldersgruppene 0-15 år og 40-54 år, og en nedgang i aldersgruppen 25-39 år. (Figur 11)



Figur 11: Andel innbyggere etter aldersgrupper i Ås, 2020 og 2040 (Kommuneprofilen.no)

3.3.1 Befolkningsendring

Innvandring og fødselsoverskuddet har vært relativt stabilt de siste 10 årene, mens innenlands innflytting varierer mye. (Figur 12) Den økte innvandringen i 2017 skyldes studentprosjektet som ble iverksatt for å få studenter til å melde flytting til kommunen.



Figur 12: Befolkningsendring i Ås, 2005-2017 (Kommuneprofilen.no)

3.3.2 Vanskeligstilte

En kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet i Ås i 2015, viser at behovet dette året er størst for unge med helseutfordringer og kommunale tjenester som fortsatt bor hos foreldrene, samt enslige unge og voksne der typen boligproblemer varierer. (Boligsosial handlingsplan for Ås, 2015-2019)

En boligsosial analyse basert på noen indikatorer viser status for 2018, se tabell 4.

Tabell 4: Noen indikatorer, boligsosial analyse, Ås, 2018 (Husbanken, NAV Ås)

Noen indikatorer - boligsosial analyse, Ås 2018		
Midlertidig botilbud	Antall sosialhjelpsmottakere som er uten bolig.	9
	Antall husstander helt uten botilbud	9
	Antall husstander i midlertidig botilbud mindre enn tre mnd.	3
	Antall husstander i midlertidig botilbud mer enn tre mnd.	6
Boforhold og leveår for barnefamilier eller unge	Antall barnefamilier i midlertidige botilbud	1

Bosetting av flyktninger og innvandrere	Andel innvandrerbefolkning etter innvandringskategori og landbakgrunn	Se tabell 6, 7, 8
	Anmodning, vedtak og faktisk bosetting	14
	Tid fra vedtak om opphold til bosatt i en kommune (mnd)	5

Tabell 5: Andel innvandrere og øvrig befolkning, Ås 2018 (NAV Ås)

Andel innvandrere og øvrig befolkning i Ås, 2018	Antall	%
Innvandrere	3685	18,3
Resten av befolkningen	16399	81,7
	20084	100%

Tabell 6: Andel innvandrere etter innvandringskategori, Ås 2018 (NAV Ås)

Innvandrere i Ås – innvandringskategori i Ås, 2018	Antall	%
Arbeidsinnvandrere	958	26,0
Flyktninger og deres familieinnvandrede	731	19,8
Familieinnvandrede	769	20,9
Utdanning (inkl. au pair) eller andre grunner	568	15,4
Uoppgitt	659	17,9
	3685	100%

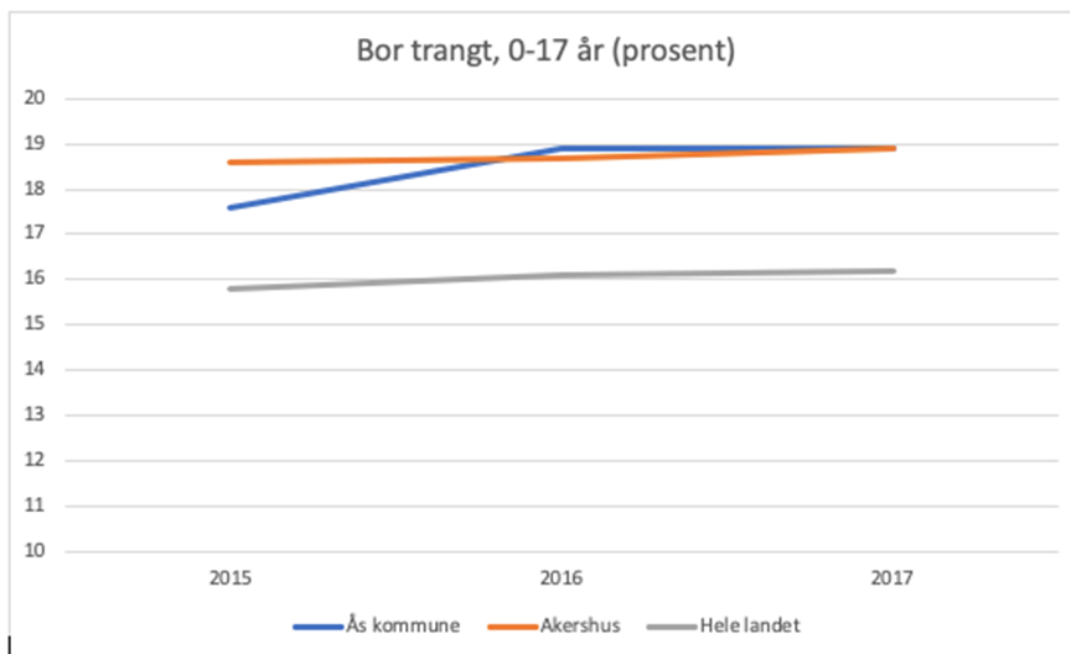
Tabell 7: Antall innvandrere etter landbakgrunn, Ås 2018 (Nav Ås)

Landområder	Antall
Europa	1257
Andre	873
Norden	390
Asia	357
Afrika	321
Midt-Østen	199
Kina	97
USA	85
Russland	68
Sør-Amerika	38
	3685

3.4 Folkehelse

Helse skapes der befolkningen bor og lever. Trygge og gode boforhold er en viktig del av folkehelsearbeidet i kommunen. Andelen barn (0-17) i kommunen som bor i trange boliger har de siste par årene vært i underkant av 19 %. Dette er likt gjennomsnittet for landet, men høyere enn for fylket. (Figur 13) Bakgrunnen for trangboddhet kan være ulik. Ås kommune har høye boligpriser for større hus og leiligheter. Det gjør det utfordrende for nyetablerte og innbyggere med lav inntekt å komme seg inn på boligmarkedet. I tillegg utgjør

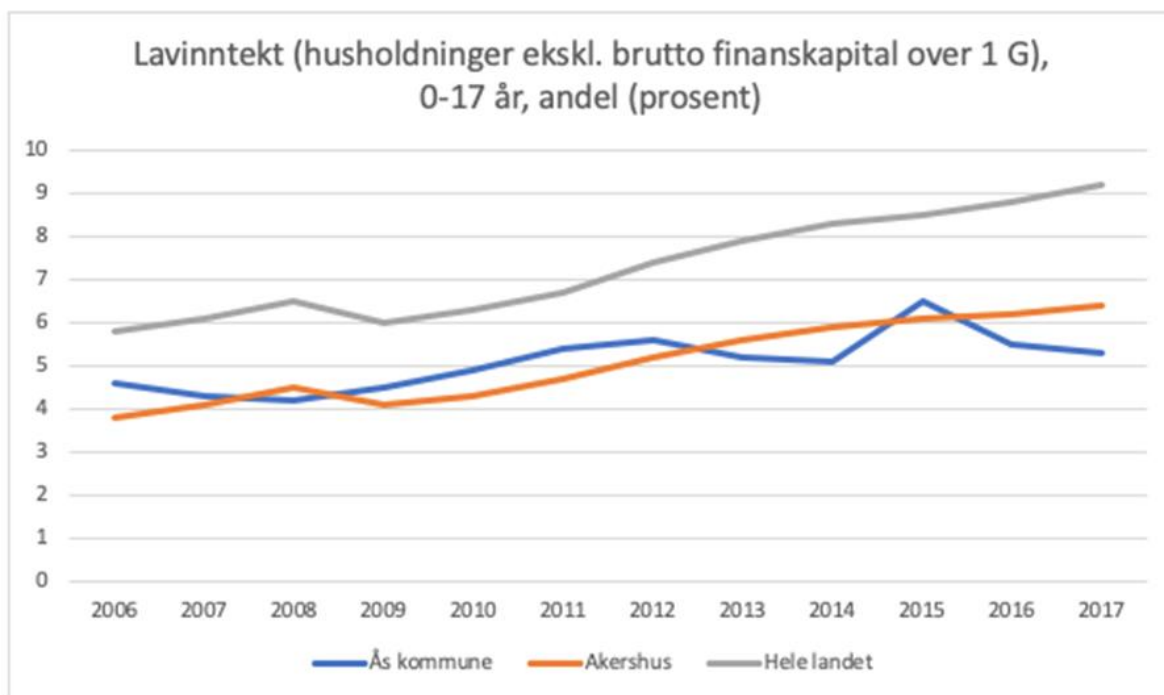
innvandrere en betydelig andel av befolkningen i kommunen (22,7%). Andelen trangbodde er høyere blant innvandrerhusholdninger. Innvandrerhusholdninger er noe større enn norske husholdninger forøvrig og færre innvandrere eier egen bolig (SSB, 2018).



Figur 13: Andelen som bor trangt i alder 0-17 år, i Ås, Akershus og for hele landet, 2015, 2016, 2017

Folkehelseprofilen for 2019 for Ås kommune viser at 5,3 % av innbyggerne i alderen 0-17 år bor i lavinntektshusholdninger. Andelen har stabilisert seg de siste årene, og er lavere enn for både Akershus og landet generelt. Likevel er det omtrent 300 barn i kommunen som lever i lavinntektshusholdninger (NAV). Det kan antas at familier med lav inntekt ikke har optimale boforhold. Barns oppvekst er preget av familiens økonomi. Barn som vokser opp i familier med lav inntekt kan i større grad falle utenfor sosialt liv, og kan oftere oppleve både psykiske og fysiske helseplager enn andre barn. Folkehelseprofilen for Ås i 2019 viser at 13 % av barn (0-17 år) er forsørget av en forelder. Sammenlignet med landet er dette under gjennomsnittet, men det berører likevel en andel av innbyggerne i kommunen. Enslige forsørgere er en utsatt gruppe økonomisk, noe om kan påvirke livskvaliteten til både forelder og barn.

Hensiktsmessig og egnet bolig for husstanden er en forutsetning for god oppvekst og trivsel i befolkningen. Helsefremmende nærmiljø med trygge og allmenn tilgjengelige møteplasser skaper muligheter for samhandling og sosialisering på tvers av grupper. Det er derfor viktig at kommunen er oppmerksom på at boforholdene og nærmiljøet påvirker helsen til innbyggerne og vurderer dette i planarbeid.



Figur 14: Lavinntekt-husholdninger 0-17 år, i Ås, Akershus og hele landet, 2015, 2016, 2017.

3.5 Segregering

Variasjon i boligpriser innad i kommunen kan medføre homogene bomiljø og utfordringer med segregering. Konsentrasjon av kommunale utleieboliger kan forsterke disse utfordringene. Miljøer med liten variasjon av boligtyper kan også være med på å forsterke segregeringen.

Den nasjonale boligpolitikken har som mål at boliger for vanskeligstilte skal fordeles slik at beboerne integreres godt i lokalmiljøet. Boliger for vanskeligstilte skal derfor spres mest mulig i kommunen, og bomiljøene skal bestå av ulike boligtyper og størrelser.

3.6 Kommunale eiendommer

3.6.1 Kommunale eiendommer og boliger

Ås kommune er eier av noen eiendommer. På kommunens egen eiendom kan kommunen som grunneier gå lengre enn hva det er anledning til gjennom plan- og bygningsloven for å nå målene for boligpolitikken i Ås. Kommune har ikke god nok oversikt over hva den eier av ubebygde arealer og tomteområder. Bebygde eiendommer som kommunen eier bør vurderes om de kan utnyttes bedre.

Ås kommune eier og forvalter en portefølje av kommunale utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. I 2018 disponerte kommunen totalt 248 boliger for utleie. I tillegg har kommunen tildelingsrett til 42 boliger. Det vil si at kommunen totalt disponerer 290 boliger. Kommunen har ansvar for kjøp, salg og vedlikehold av disse boligene.

Tabell 8: Kommunale utleieboliger som Ås kommune disponerer pr. 2018 (Ås kommune)

Typer kommunale utleieboliger pr. 2018	Antall
Omsorgsboliger	116
Flyktningeboliger	23
Ordinære utleieboliger	109
Tildelingsrett til utleieboliger	42
Totalt antall kommunale utleieboliger i Ås	290

De kommunale utleieboligene varierer i størrelse, fra ettroms til rekkehus. Noen boliger er spredt, mens andre er samlokalisert med andre kommunale utleieboliger. De kommunale boligene varierer også i standard.

Tabell 9: Oversikt over antall kommunale utleieboliger fordelt på ulike deler av Ås kommune, pr. 2018 (Ås kommune)

Fordeling av kommunale boliger i Ås/skolekrets, pr. 2018	Antall
Nordby	4
Solberg	35
Rustad	77
Kroer	16
Ås sentrum	151

Husleien i de kommunale boligene fastsettes etter prinsippet «gjengs leie». Gjengs leie for en bolig fastsettes ved å sammenligne gjennomsnitt av faktisk husleie ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.

I det følgende gis en oversikt over utleieboliger kommunen har til ulike målgrupper (Boligsosial handlingsplan, 2015-2019):

- Boliger til rusmiddelavhengige: Kommunen disponerer en bolig med 6 leiligheter for enslige rusavhengige som har dårlig boevne. Boligen har en personalbase med ambulerende miljøarbeidertjeneste som jobber dag/kveld. Målet med botilbudet er å skape et trygt og stabilt bomiljø.
- Boliger til personer med psykisk helselidelser: Kommunene har 10 leiligheter i nærheten av Ås sentrum og to boliger med til sammen 7 leiligheter og en personalbase på Nordby. Begge boligene har tilknytning til leilighetene og døgndrift. Disse boligene utvikles stadig slik at kommunen skal være i stand til å ta imot alvorlig syke psykiatriske pasienter. Det er behov for å videreutvikle botilbud til mennesker med en alvorlig psykisk lidelse og et omfattende bistandsbehov.
- Boliger til personer med fysisk/psykisk utviklingshemming: Kommunen har 4 leiligheter med døgkontinuerlig tjenester og tilgang på bemanning. De som

bor i disse boligene, leier boligen av kommunen, og får tildelt tjenester i individuelle tiltak ut fra behov.

- Omsorgsboliger: Kommunen har 83 omsorgsboliger med livsløpsstandard. De er tilrettelagt for personer med definert omsorgsbehov.
- Boliger for flyktninger: Ås kommune bosetter et bestemt antall flyktninger etter forespørsel fra IMID. Antall bosettinger i aktuell periode vedtas av formannskapet. Egnede boliger til bosetting av flyktninger, er en viktig del av integrering av flyktninger og oppveksten for barna. Anskaffelser av boliger til denne målgruppen, er en utfordring for Ås. Det er satt i gang en rekke tiltak for å øke tilgangen på flyktningeboliger.
- Ordinære utleieboliger

3.6.1.1 Tildeling av kommunale utleieboliger

Tildeling av kommunale utleieboliger gjøres av det kommunale boligtildelingsutvalget på grunnlag av rutiner for tildeling av kommunale utleieboliger. Se disse i vedlegg 6.3.

3.6.1.2 Vedlikehold av kommunale utleieboliger

De kommunale utleieboligene blir generelt utsatt for stor slitasje, både fordi boligene blir utsatt for en tøff, og til dels feil bruk, og pga. hyppigere utskifting av beboere. Dette bidrar til en generell stor slitasje på boligene, og som det bør tas hensyn til ved fremtidige utbedringer. Det legges derfor vekt på å prioritere en enkel og robust standard på utleieboligene.

Det utarbeides hvert år vedlikeholdsplan for kommunens eiendommer, både på kort sikt (nærmeste ett år) og på lengere sikt (kommende fire år). Vedlikehold koster, særlig hvis de mest slitte boligene skal løftes i standard. Erfaringen viser at etterslep av vedlikehold generer større og mer kostbare utbedringer dersom dette ikke tas fortløpende.

4. Bruk av virkemidler

Virkemidlene knyttet til boligpolitikken kan deles i to hovedkategorier:

- Økonomiske virkemidler, med vekt på Husbankens støtteordninger
- Kommunens virkemidler, med vekt på arealpolitikk og bruk av plan- og bygningsloven, kommunal eiendomspolitikk, kommunal boligforvaltning, kommunal støtteordning og samarbeid, rådgiving og veiledning.

Kommunens handlingsrom varierer, men med kunnskap om de ulike virkemidlene og målretta bruk kan de bidra til en boligpolitikk som dekker boligbehovet i det regulære boligmarkedet, mellommarkedet og det kommunalt disponerte boligmarkedet.

Kommuneplanen viser at kommunen ønsker fortetting som sikrer bred befolknings sammensetning også sosioøkonomisk. Plan- og bygningsloven gir

adgang til bl.a. å regulere boligtyper, sammensetning av boliger og utnyttelse av arealer. Plan og bygningsloven gir imidlertid ikke adgang til å fastsette hvordan boligene skal finansieres. Dersom en kommune ønsker at boligene organiseres som borettslag framfor sameie, kan de ikke lage bestemmelser om dette. Kommunen kan heller ikke bestemme om et prosjekt skal ha en viss andel utleieboliger, eller hva salgsprisen skal være.

Begrensingene i myndighet kan være utfordrende for gjennomføringen av boligpolitikken, spesielt når politikken tilsier at boliger som er spesielt rettet mot hushold med lave inntekter skal integreres i den allmenne boligbyggingen. I det følgende gjøres det rede for de ulike virkemidlene kommunen har mulighet til å bruke. For å målsetninger om bred sosial sammensetning, er disse fire virkemidlene særlig viktige (WSP, 2019):

- Forhandling og forkjøpsrett gjennom utbyggingsavtaler
- Salg av tomter
- Kjøp av boliger, eller kommunal disposisjonsrett til boliger som tilbys hushold som kommunen har et ansvar for
- Bruk av tilvisningsavtaler med private utbyggere

4.1 Juridisk bindende arealplaner

Arealplanlegging er et sentralt virkemiddel kommunen har for å styre boligutviklingen. Plan og bygningsloven gir føringer for bygging av de framtidige boligene i Ås; hvor de skal ligge, antall, størrelse, utforming og bomiljø (uteareal, universell utforming, barn og unge). Styringsredskapene er kommuneplan, reguleringsplan med bestemmelser og retningslinjer samt utbyggingsavtale.

4.1.1 Kommuneplanen: Lokalisering av bebyggelse

I kommuneplanen sikres lokalisering av utbyggingsområder. I gjeldende arealplan er det et mål om at det skal legges vekt på senterstruktur, knutepunktutvikling, samordnet areal- og transportplanlegging og skolekapasitet.

Lokalisering av nye boligfelt får konsekvenser for tomtepris, behov for infrastruktur og grad av transformasjon. Dette påvirker gjennomførbarheten av prosjektene.

Boligprogrammet viser hvor mange boliger som skal bygges hvor i planperioden. Det viser også hvor stor del av boligbyggingen som bør være leiligheter, rekkehus og eneboliger.

4.1.2 Reguleringsplan

Den overordnede arealutviklingen i kommuneplanens samfunnsdel (arealstrategi) og arealdel følges opp med detaljreguleringer. Det er viktig at kommunen:

- Har en planberedskap der vedtatt reguleringsplaner gjør at boligprogrammet kan realiseres. Det betyr også at det i kommuneplanens arealdel tas høyde for flere boliger enn befolkningsveksten tilsier. Det gir fleksibilitet for aktørene i boligmarkedet.
- Styrer boligantall, boligstørrelser, boligstandard og boligmiljø (krav til uteareal, universell utforming, folkehelse, barn og unge) via bestemmelsene.
- Sikrer kvalitet på boliger og bomiljø som ikke dekkes av bestemmelsene ved hjelp av kvalitetsprogram og dialog med utbyggere.

4.1.2.1 Boligtype

Gjennom reguleringsplanen kan kommunen styre hvilke boligtyper som skal bygges.

Av et årlig utbyggingsvolum av leiligheter, bør et visst antall være blokkleiligheter rettet mot seniormarkedet og det store antallet småhusholdninger vi har i Ås. Blokkbebyggelsen må fortrinnsvis lokaliseres i sentrum og knutepunkt.

For å sikre boliger for barnefamilier, bør det reguleres for en viss andel rekkehusbebyggelse. Det bør også reguleres for familieboliger i mer tradisjonell blokkbebyggelse. Det kan være leiligheter i form av «town-house» som er familieboliger i 1.etg. av blokka, med egen inngang og privat hage. Slike boliger vil skape mer interessant bebyggelse og mer aktive utearealer mellom blokkene.

Dette bør også i større grad reguleres til bofellesskap som f.eks. eldrekollektiv, flergenerasjonsboliger, bofellesskap. Boliger for vanskeligstilte bør også ses i denne sammenhengen.

4.1.2.2 Sammensetning av boliger

Regulering av boligsammensetning er særlig viktig i større utbyggingsfelt og i områder med spesielle utfordringer som konformitet, opphopning og segregering. Regulering av boligsammensetning vil også være viktig for å kunne sikre en andel rimelige boliger. Boligmarkedet styres i første rekke av aktørene i boligmarkedet. De fanger tidlig opp ulike utviklingstrekk i markedet.

I Ås er en viktig markedsgruppe seniorer som kan tenke seg egnede leiligheter framfor rekkehus og enebolig. Dette kan til en viss grad styres av reguleringsbestemmelsene.

4.1.2.3 Utnyttelse av areal

Antall boliger per dekar, har stor betydning for å sikre effektiv arealbruk og kompakt utbygging rundt sentrum og knutepunkter. En samordnet areal- og transportplanlegging krever effektiv arealutnyttelse. Høy arealutnyttelse for boliger kan imidlertid føre til redusert areal per bolig. Det kan også utfordre sollyst, utsikt, innsyn og boligkvalitet. Høy utnyttelse betyr redusert tomtepris per

bolig. Andre forhold som f.eks. materialbruk og produksjonsløsninger kan også ha stor betydning for boligpris. Utnyttelsen av areal, særlig byggehøyde/ etasjetall vil også påvirke eksisterende nabobebyggelse.

4.1.2.4 Boligmiljø

Kommunen kan i reguleringsbestemmelsene legge føringer som påvirker utvikling av boligmiljøet i et planområde. Bestemmelsene til kommuneplanen som er aktuelle i denne sammenhengen er:

- Uteoppholdsareal (§ 18.3)
- Universell utforming (§12.2)
- Ivareta barn og unges behov for hvordan barn og unge bruker et planområde. (§11)
- Folkehelse (§12)
- Estetikk (§7)

I boligmarkedsanalysen for Ås for 2017 (Prognosesenteret 2017), ble en rekke innbyggere i aldersgruppen 30-39 år og 55-65 år spurt om hvilke forhold de synes er viktige for å skape trivsel i bosituasjonen. For begge gruppene er gode naboer det viktigste for å skape trivsel. Men sentralitet og natur trekkes også fram som viktig. Dette bør det legges vekt på i utforming av et boligområde.



Figur 15: Forhold som er viktig for å skape trivsel i bosituasjonen, Ås (Prognosesenteret, 2017)

4.1.2 Utbyggingsavtaler

Ås kommune har i kommuneplanens arealdel, vedtatt at det skal vurderes bruk av utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtale er definert i plan- og bygningsloven §17-1 som «en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.»

Utbyggingsavtaler kan brukes for å stimulere til gjennomføring av en plan, bl.a. gjennom avtale om fordeling av kostnader og å innfri rekkefølgekrav som veier og parker. Det er spesielt aktuelt i større områdeutviklingsprosjekt, hvor det er tunge rekkefølgekrav og flere grunneiere/utbyggere. Utbyggingsavtaler kan også

brukes for å sikre boligsosiale hensyn i et prosjekt og for å sikre at kommunen får kjøpe en andel boliger til markedspris.

En utbyggingsavtale er en frivillig avtale, og kommunen kan ikke kreve at utbygger inngår avtale. Kommunen kan åpne for å inngå avtale om å redusere utbyggers merverdiavgiftbelastning på hele eller deler av infrastrukturen. Det kan øke kommunens mulighet for å få inn ulike boligpolitiske krav.

I kommuneplanen (2015-2027) § 3 står det hva det kan inngås utbyggingsavtaler om:

I byggeområdene som er kartfestet i kommuneplanens arealdel, må det som hovedregel påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging. Det kan avtales om:

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang-/ sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
- grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- antall enheter, største og minste boligstørrelse
- livsløpsstandard og universell utforming
- miljøtiltak som støyttiltak, inneklimate, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
- overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn, fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt
- organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
- kommunalt vedtak
- økonomiske bidrag

4.1.3 Kvalitetsprogram

Et kvalitetsprogram dekker de temaene som det ikke kan tas høyde for i planbestemmelser. Det viser de politiske ambisjonene for et utbyggingsområde. Kvalitetsprogrammet kan ta for seg temaer som klima, miljø og folkehelse. Det er ikke juridisk bindende slik planbestemmelsene er, men fungerer mer som retningslinjer. Det er et viktig dokument i dialogen mellom kommunen og utbygger for utvikling av et boligområde.

Ås kommunen har utarbeidet et kvalitetsprogram for områderegeringsplanen for Ås sentralområde. Det skal supplere bestemmelsene og skal bidra til å sikre

kommunens kvalitets- og miljøambisjoner. Kvalitetsprogrammet inkluderer også bomiljø.

4.2 Kommunal eiendomspolitikk

Ås kommune er eier av noen eiendommer. På kommunens egen eiendom kan kommunen som grunneier gå lengre enn hva det er anledning til gjennom plan- og bygningsloven for å nå målene for boligpolitikken i Ås. Omfanget av vilkår vil gjenspeile markedsprisen.

4.2.1 Strategisk kjøp av eiendom

Det kan være hensiktsmessig for kommunen å gjøre strategiske oppkjøp av uregulert tomtegrunn, for å bidra til å dekke kommunens framtidige arealbehov. Slike kjøp medfører imidlertid en viss økonomisk risiko, og investeringene binder opp kapital.

4.2.2 Salg av kommunal eiendom med klausuler

Et hensiktsmessige virkemiddel, er å stille vilkår ved salg av kommunal eiendom. Aktuelle vilkår ved salg av kommunal eiendom, kan være leilighetsstørrelse- og utforming, finansiering fra Husbanken, kommunal forkjøpsrett for en nærmere bestemt andel av boligene, boliger for spesielt angitte grupper som førstegangsetablerere, enslige eller seniorer og organiseringsform. Betingelser som vil begrense kretsen av boligkjøpere, vil normalt ha en prisdempende effekt i markedet.

Egenutvikling av ervervede eiendommer og videresalg kan skje ved opprettelse av et eget tomteselskap eller i kommunens egen regi. Dette kan være aktuelt på sikt. Avhengig av organisasjonsform, må tomteselskapet ha eget styre og ansatte. Selskapet må også ha et visst omsetningsvolum for å forsvare etableringen. Kommunen kan komme langt med å styrke eksisterende administrasjon, evt. leie inn ressurser.

Det er noen kommuner som har utviklet modeller for å sikre boliger for prioriterte grupper gjennom salg av eiendom:

- Sandnesmodellen bygger i stor grad på kjøp (ved opsjon) av uregulert areal, i hovedsak LNF-områder. Sandnes tomteselskap KF sørger for at arealet blir regulert til boligformål, og at området blir klart for salg ved fradeling av tomter og tilrettelegging av infrastruktur.
- Stavanger kommune har et forhandlingsutvalg sammensatt av både politikere og administrasjon, som styrer kommunen strategiske kjøp og slag av tomter. Utvalget skal være fleksibelt og operativt slik at kommunen kan handle på kort tid.
- ABBL boliger på Gullhella. Asker og Bærum Boligbyggelag har oppført 26 boliger med nøktern kvalitet for ungdom under 35 år på Gullhella. Leilighetene ble solgt under markedspris, og med tinglyst gjenkjøpsrett for

ABBL. Boligbyggelaget kan benytte gjenkjøpsretten for å videreføre subsidiene til neste kjøper.

- Risengatunet og Risenga terrasse: I forbindelse med salg av regulert boligeiendom, gjennomførte Asker kommune en pris- og konseptkonkurranse. Kriteriene var pris på eiendommen, kvalitet og framdrift. Det ble lagt inn en klausul om at kjøper skulle være over 55 år. Kommunen kjøpte 5 handicappleiligheter. Erfaringer fra prosjektet er at vurdering av behov, utforming og størrelse på leilighetene må beskrives tydelig.

4.2.3 Egenutvikling av egen eiendom

Ås kommune er i stor grad prisgitt at private grunneiere og utbyggere velger å virkeliggjøre konkrete boligprosjekt. For å sikre en raskere utbyggingstakt og variert boligmasse kan kommunen sett i gang med byggeprosjekter på egen eiendom. Ved egenutvikling kan kommunen disponere eiendommene til kommunale formål slik som boligsosial utbygging, oppføring av utleieboliger eller boliger for førstegangsetablerere. Eiendomsutvikling og utbygging i egen regi stiller store krav til personalressurser med kompetanse og erfaring

Å bygge boliger i egenregi, for å forsyne det ordinære boligmarkedet, er ikke en kommunal kjerneoppgave. Det forstås derfor ikke som virkemiddel i den boligpolitiske planen. Men kommunen vil fortsette å bygge boliger for spesielle brukergrupper.

4.2.4 Kjøp og utvikling av kommunale utleieboliger

Kommunens behov for kommunale utleieboliger, med og uten bemanning, endrer seg over tid bl.a. i takt med demografiutvikling, boligmarkedet og lønnsutviklingen. Ved økt mottak av flyktninger øker også behovet for kommunale utleieboliger.

En kommunal utleiebolig er ikke et permanent eller langvarig botilbud, og leies derfor ut med tidsbestemte kontrakter på tre år. I løpet av de siste tre årene er ca. 60 % av alle leieforhold skiftet ut.

4.2.4.1 Leie til eie

Leie til eie betyr at leietaker i kommunale utleieboliger får tilbud om å kjøpe boligen de bor i. En modell for leie til eie, er at kommunen kjøper bolig til en konkret leietaker, og hvor leietaker får en opsjon om å kjøpe boligen av kommunen etter en gitt tid. Dette gjøres i tråd med Husbankens prosedyre for «Leie før eie for vanskeligstilte». Leie til eie praktiseres ikke i Ås kommune i dag.

4.2.4.2 Det private leiemarkedet

Leiemarkedet utgjorde 23 % av boligmarkedet i Ås i 2017. Det er viktig med et velfungerende leiemarked for å bidra til et fleksibelt boligmarked og næringsliv. Et profesjonalisert utleiemarked kan videreutvikle utleiemarkedet og bidra til å

skape gode utleieforhold og gode utleieboliger. Tilførsel av flere utleieboliger forvaltet av profesjonelle utleiefirma vil kunne sørge for en bedre regulering av boligmarkedet. Et velfungerende utleiemarked vil også bidra til å redusere presset på de kommunale utleieboligene. Kommunen vil derfor legge til rette for et godt samarbeid med private utleieaktører. Den største profesjonelle aktøren som driver boligutleie i Ås, er studentsamskipnaden i Ås.

4.2.5 Tilvisningsavtaler

En tilvisningsavtale er en avtale mellom kommunene og boligeier, som gir kommunen en opsjon til å tilvise leietaker til et bestemt antall boliger i et definert bygg (primært i blokk). Leien fastsettes til gjengs leie, og kommunen har ikke ansvar for betaling av husleien. Utbygger/boligeier får mulighet til å få grunnlån fra Husbanken til det antall boliger det inngås avtale med kommunen om. For kommunen kan tilvisningsavtaler være et godt supplement til kommunens egne kommunale utleieboliger og bidra til at flere vanskeligstilte sikres en egen bolig.

Ås kommune har to tilvisningsavtaler. Det er noen utfordringer med disse avtalene:

- Informasjonsflyt mellom kommunen og eiendomsselskapene i forbindelse med tildeling.
- Leieprisen er så pass høy, at mange av leietakerne blir avhengig av supplerende sosialhjelp for å betjene leien. Kommunen må ta stilling til om leieprisene skal være så høye at innbyggerne blir avhengig av økonomisk sosialhjelp.
- Tidsbestemt leie - tidsubestemt leie: I tilvisningsavtalene er det en klausul om at utleier kan leie ut tidsbestemt til hvem de vil dersom Ås kommune ikke har aktuelle kandidater som fyller vilkårene for kommunale utleieboliger. Det er eksempler på at utleier i disse tilfellene leier ut tidsubestemt. Da mister Ås kommune tilgangen på disse leilighetene. Kommunen må ta stilling til om det er behov for disse leiligheten og hvordan dette evt. følges opp.

4.3 Husbankens virkemidler

Husbanken tilbyr en rekke støtteordninger rettet mot enkeltpersoner, kommuner og private utbyggere. Hensikten er å stimulere kommuner til sosial boligbygging, samt sikre vanskeligstilte grupper på boligmarkedet, en egnet bolig.

4.3.1 Virkemidler rettet mot innbyggerne

Virkemidler rettet mot innbyggeren som benyttes i dag er:

- Bostøtte er en støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Denne støtteordningen skal hjelpe husstander med lav inntekt som sliter med å betjene boustiftene sine, til å etablere seg og bli boende. Det stilles ulike krav til søker om økonomi og boligen.

- Startlån er en låneordning rettet mot personer som har problemer med å få lån i det private kredittmarkedet. For personer med lav inntekt kan startlånet kombineres med tilskudd og/eller bostøtte. Søknad om Startlån behandles av den enkelte kommune. Den som får startlån, må være varig vanskeligstilt, kunne betjene renter og avdrag på lånet og samtidig ha nødvendige midler igjen til livsopphold. Den konkrete boligen må være egnet for husstanden, og rimelig i forhold til prisnivået på stedet. Det kan gis startlån til topp- eller fullfinansiering, eller til refinansiering av dyre lån.
- Tilskudd til etablering i egen bolig kan gis til kjøp, bygging, refinansiering og tilpasning av bolig. Tilskuddet er for de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Det legges vekt på at husstandens situasjon er av varig karakter. Tilskuddet kan brukes i kombinasjon med startlån og bostøtte, og kan være en del av toppfinansieringen.
- Tilskudd til tilpasning skal bidra til å sikre egnede boliger for vanskeligstilte med nedsatt funksjonsevne på boligmarkedet. Tilskuddet tildes enkeltpersoner som har behov for tilrettelagt bolig. Det skal vektlegges at tilpasningsbehovet er av varig karakter. Familier med funksjonshemmede barn skal være høyt prioritert ved tildeling av tilskudd.

4.3.2 Støtteordning rettet mot kommuner og private utbyggere

Støtteordninger rettet mot kommuner og private utbyggere som kommunen kan søke på er:

- Grunnlån kan gis til forbrukere, utbyggere, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og andre aktører. For å oppnå grunnlån må prosjektene ha tilfredsstillende mål for universell utforming, miljø og energi, være nøkterne og innenfor Husbankens arealgrenser. Husbanken kan gi grunnlån på inntil 80% av prosjektkostnadene eller salgspris på selveide boliger, og inntil 75 % til borettslag.
- Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem er et tilskudd som kun gis til kommuner. Tilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester.
- Tilskudd til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Utleieboligene skal ha funksjonell og god standard. Husbanken kan gi tilskudd til utleieboliger til kommuner, stiftelser og andre som bidrar til etablering av kommunalt disponerte utleieboliger. For utleieboliger som er eid av andre enn kommune, skal det tinglyses en klausul om at kommunen har tildelingsrett i minst 20 år.
- Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet skal være en pådriver for utvikling og bruk av nye løsninger og metoder i bolig- og byggesektoren. Tilskuddet skal bidra til flere miljøvennlige og universelt utformede boliger, bygg og uteområder, og til å heve kompetansen om bærekraftige kvaliteter.

4.4 Kommunale støtteordninger

De kommunale støtteordningene er rettet mot vanskeligstilte i boligmarkedet. Husbankens støtteordninger skal alltid være utnyttet før kommunale støtteordninger vurderes.

4.4.1 Sosialhjelp

Etter Lov om sosiale tjenester i NAV skal de som ikke har egne midler til å dekke løpende utgifter, til bl.a. bolig, få dekket dette av kommunen. Sosialhjelp til dekning av husleie, strøm og kommunale avgifter knyttet til boligen, er en behovsprøvd ytelse som innvilges av NAV. NAV kan også innvilge depositum, til de som ikke selv har midler, eller på annen måte ikke har mulighet til å skaffe tilveie depositum. NAV yter som regel garanti for depositum. Fra 01.02.2019 gjelder dette også kommunale utleieboliger (Ås kommunes handlingsprogram, 13.12.17). NAV kan også i gitte tilfeller, yte lån til depositum.

4.5 Samarbeid og dialog

Erfaringer viser at samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer er avgjørende for å lykkes i det boligsosiale arbeidet. Kommunene har nøkkelrollen. Det er kommunen som har nærhet til og kunnskap om lokale variasjoner og individuelle behov. Frivillige og ideelle organisasjoner er viktige samarbeidspartnere. Brukere, pårørende og interesseorganisasjoner skal høres. (Bolig for velferd, 2014-2020)

Virkemidlene kommunen kan bruke håndteres av ulike sektorer både lokalt, regionalt og statlig. Det er derfor viktig å samhandle og ha dialog om bruk, effekt og utvikling av de ulike virkemidlene både internt i kommunen, mellom forvaltningsnivåene og med bolignæringen.

4.5.1 Arena for dialog mellom kommunen og eiendomsutviklere

Det er viktig å skape en felles forståelse for tilpasninger og utfordringer som må løses i boligmarkedet. Eiendomsutviklere ønsker å være med å diskutere boligbehov på et mer strategisk nivå.

4.5.2 Samarbeid og dialog med regionale sektormyndigheter

Regionale sektormyndigheter ved Fylkesmannen i Oslo og Viken, Integrerings- og mangfoldsdirektoratet - IMDi Øst, Akershus fylkeskommune og Husbanken Øst har de siste årene arbeidet for å samordne seg internt for å i større grad møte kommunen på en helhetlig måte innenfor velferdsområdet. De inviterer nå kommunene til dialog i dette arbeidet.

5. Tiltak

Den boligpolitiske planen for Ås er en temaplan med tiltaksdel. Planen er ikke juridisk bindende, men gir retning for boligpolitikken i Ås og er et grunnlag for rullering av kommuneplanen. Tiltaksdelen vurderes hvert år i sammenheng med kommunens handlingsprogram. Rapportering på tiltaksdelen skjer i tertialrapportene og i årsmeldingen.

	Tiltak
Suksesskriteriene:	
Kunnskap om behov	1. Få økt kunnskap om framtidige boligbehov i kommunen for de ulike målgruppene i den boligpolitiske planen.
Integrere boligpolitikken i plan- og styringssystemet til kommunen	2. Vurdere rullering av boligpolitisk plan i arbeidet med planstrategi for 2020-2024. 3. Vurder tiltak i boligpolitisk plan som del av kommunens årlige handlingsprogram.
Forankre og organisere oppfølgingen av boligpolitikken.	4. Etablere arena for oppfølging av den boligpolitiske planen i kommuneorganisasjonen. 5. Evaluere og utvikle kommunens arbeid med boligtildeling og økonomiske støtteordninger.
Strategiene:	
Bygge attraktive boliger for seniorer og barnefamilier	6. Vurdere hvilke virkemidler som kommunen kan bruke for å sikre boliger for seniorer og barnefamilier.
Sikre boliger for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger.	7. Vurdere hvilke virkemidler som kommunen kan bruke for å sikre boliger for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger.
Sikre boliger for vanskeligstilte.	8. Vurdere hvilke virkemidler som kommunen kan bruke for å sikre boliger for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger.
Virkemidlene	Få økt kunnskap om de ulike virkemidler som kan brukes for at de boligpolitiske mål skal nås, med vekt på:
<i>Juridisk bindende arealplaner</i>	9. Ved kommuneplanrullering, utarbeide befolkningsprognoser og boligprogram som dekker boligbehovet for seniorer, barnefamilier, lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger og vanskeligstilte. 10. Vurdere hva aktuelle utbyggingsavtaler kan og må inneholde for at de skal bidra til å dekke kommunens helhetlige boligbehov. 11. Vurdere hva aktuelle kvalitetsprogram kan inneholde for at de skal bidra til å dekke kommunens helhetlige boligbehov.
<i>Kommunens eiendomsplottikk</i>	
- Salg av kommunal eiendom med klausuler	12. Vurdere hvilke betingelser som er aktuelle for Ås kommune å bruke ved salg av kommunale eiendommer.

	Tiltak
	<p>13. Vurdere om og hvordan Ås kommunen kan drive utvikling av ervervede eiendommer og videresalg.</p> <p>14. Vurdere hvilke modell kommunen kan bruke for å sikre boliger for prioriterte grupper gjennom salg av eiendom.</p>
- Egenutvikling av kommunens egen eiendom	<p>15. Få økt kunnskap om hva kommunen eier av ubebygde arealer og tomteområder, samt bebygde eiendommer.</p> <p>16. Lage en strategi for hvordan disse eiendommene skal forvaltes i et boligpolitisk perspektiv.</p>
- Kjøp og utvikling av kommunale utleieboliger	<p>17. Sikre kommunen et mer variert og differensiert boligtilbud rettet mot vanskeligstilte gjennom investeringsmidler.</p> <p>18. Sikre spredning av de kommunale utleieboligene, men med en noe større andel rundt kollektivknutepunktene og langs bussaksene.</p> <p>19. Sikre høy gjennomstrømning («turn-over») i kommunale utleieboliger.</p> <p>20. Vurdere leie til eie som et virkemiddel rettet mot konkrete brukergrupper, eller i konkrete boområder.</p>
- Tilvisningsavtaler	<p>21. Evaluere dagens bruk av tilvisningsavtaler og vurdere videre bruk av den type avtaler.</p>
<i>Husbankens virkemidler</i>	<p>22. Vurdere kommunens bruk av Husbankens økonomiske virkemidler i dag, og hvordan de evt. kan brukes i større grad.</p>
<i>Samarbeid og dialog</i>	<p>23. Utvikle kompetanse på og arena for dialog og samarbeid med næringslivet om kommunens boligpolitikk.</p> <p>24. Delta på arenaer og være i dialog med i regionale sektormyndigheter om utvikling og bruk av virkemidler og for utveksling av erfaringer. (Fylkesmannen i Oslo og Viken, Akershus fylkeskommune, Husbanken Øst, Innvandrings- og mangfoldighetsdirektoratet – Imdi)</p>

Vedlegg

6.1 Rammer og føringer

Nasjonale og regionale føringer

Aktuelle nasjonale og regionale føringer for det boligpolitiske arbeidet er følgende:

- St.meld. nr.17 (2012-2013) «Byggje – bu – leve» har følgende hovedmål:
 - o Boliger for alle i gode bomiljø
 - o Trygg etablering i eid og leid bolig
 - o Boforhold som fremmer velferd og deltakelse
- Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid «Bolig for velferd 2014-2020» har følgende mål:
 - o Alle skal ha et godt sted å bo
 - o Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet.
 - o Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv.
- St.meld. nr.15 (2017-2018) «Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre» skal bl.a. bidra til:
 - o Flere gode leveår der eldre beholder god helse lenger, opplever at de har god livskvalitet, og at de i større grad mestrer eget liv, samtidig som de får den helsehjelpen de trenger når de har behov for den.
- SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2012?) har satt mål om at:
 - o Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.
 - o Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Lokale føringer

Aktuelle lokale føringer for det boligpolitiske arbeidet er følgende:

- Planstrategi 2017-2020: Strategien viser at boligsosial handlingsplan skal revideres i løpet av 2018.
- Kommuneplanens (2015-202) delmål:
 - o 1.1: Innen 2027 skal Ås være et utstillingsvindu for bærekraftig areal- og tettstedsutvikling. Kommunen vil:
 - Styre og regulere veksten slik at den ikke overskrider kommunens evne til å opprettholde tjenestetilbudet med en akseptable kvalitet til enhver tid.

- At 90% av veksten skal i hovedsak skje i Ås tettsted og langs bussaksene, der dette ikke kommer i konflikt med jordvern, biologisk mangfold og nærfriluftsområder.
- 2.4: Innen 2027 har Ås en boligpolitikk som utjevner sosiale forskjeller. Kommunen vil:
 - Tilrettelegge for mangfoldige bomiljøer for mennesker i ulike situasjoner.
- Vedtak i K 81/17, handlingsprogrammet for 2018-2021:

Ås kommune skal utarbeide en boligpolitisk strategi for å sikre en mer sosial boligpolitikk. Den skal klargjøre hvilke egnede modeller kommunen skal ta i bruk og hvilke arealer som bør prioriteres. Som grunneier skal kommunen i kommende boligbyggeprosjekter velge en egnet modell i henhold til denne strategien. Ved salg av kommunal eiendom til private utbyggere, skal det legges inn betingelser og bestemmelser som pålegger utbygger å følge strategien. Eldrekollektiv skal vurderes innarbeidet i nye reguleringsplaner og utbyggingsprosjekt.

6.2 Rutiner og kriterier

Rutiner for tildeling av kommunale utleieboliger

1. Kriterier for tildeling av kommunal bolig

Søker til utleieboliger har krav på å få råd og veiledning om alternative løsninger for sitt boligbehov, om økonomiske støtte- og låneordninger, og om nødvendig få hjelp til å fylle ut søknadsskjema.

Krav til søker:

- Søker må være over 18 år. Dersom søker er under 18 år, skal saksbehandling, vurdering, og innvilgelse skje i samarbeid med verge og hjelpeapparatet.
- Søker må være uten fast bolig eller egnet bolig, og være uten mulighet til å skaffe seg egnet alternativ bolig selv. Kommunen kan kreve at søker dokumenterer at han/ hun er uten bolig, eller at han/ hun har forsøkt å skaffe seg bolig uten å lykkes. (Eks. på www.finn.no, annonser i (lokal-) aviser og satt inn egen boligannonse).
- Søker skal, som hovedregel, være registrert i folkeregisteret i Ås kommune, og ha bodd sammenhengende i kommunen de siste tre årene. Det kan gjøres unntak fra hovedregelen ved særlige grunner.
- En søker får tildelt kommunal bolig kun en gang. Kun unntaksvis og ved dokumentert behov for annen kommunal bolig, vil ny bolig kunne bli tildelt.
- Tildeling av boliger gjøres etter en individuell vurdering som tar utgangspunkt i søkers fysiske, psykiske, sosiale og økonomiske livssituasjon.

- Søker må som hovedregel ha boevne. Søkere som vurderes å ha redusert boevne, eller har et oppfølgingsbehov for å fungere i boligen, tildeles bolig under forutsetning av at vedkommende går inn i et forpliktende samarbeid med tjenesteapparatet. Dersom søker ikke tar imot tilbud om oppfølging, kan boligtildelingsutvalget vurdere alternative boformer.
- Dersom søker har misligholdt husleie, boliglånsforpliktelser og/ eller lignende forpliktelser overfor kommunen tidligere, forutsettes det at restansen blir nedbetalt, eller at det blir inngått en realistisk og forpliktende nedbetalingsavtale før søker kan få tilsagn om kommunal bolig. Dette gjelder også hvis søker skal få bolig for en ny leieperiode.
- Boligsøker som får tildelt bolig, har plikt til å søke Husbanken om bostøtte (Ås kommune har ikke egen kommunal bostøtteordning). Ved mislighold av husleiekravet, kan Ås kommune benytte muligheten for å kreve bostøtten fra Husbanken transportert til kommunen.

Tildeling av konkret bolig:

- Tildeling av konkret bolig skjer på grunnlag av søkerens behov.
- Hvis det ikke er ledig bolig av den typen som søkeren har fått tilsagn om, vil søker bli satt på venteliste. Dersom det er flere på venteliste, vil boligtildelingsutvalget gjøre en skjønnsmessig vurdering slik at den med størst behov for bolig tildeles boligen.
- Søkere som ikke har fått tildelt konkret bolig innen 12 måneder, forespørres om søknaden opprettholdes. Kommunen vil kreve at søker på nytt dokumenterer de opplysninger som er gitt i søknaden. Uten en slik henvendelse, må det søkes om kommunal bolig på nytt.
- Søker vil få kun ett tilbud om bolig. Hvis søker avslår tilbud om relevant utleiebolig, vil søker som hovedregel bli vurdert som uaktuell for tiltaket.

Vedtak:

- Tildeling av boliger skjer ut fra en skjønnsmessig vurdering og på grunnlag av gjeldende retningslinjer. Når en søker får tildelt bolig, betyr det at søker oppfyller kriteriene i disse retningslinjene.
- Det er ikke klageadgang på vedtak på tildeling av kommunal utleiebolig. Dette er administrative beslutninger, og forvaltningslovens bestemmelser om klageadgang kommer ikke til anvendelse.

2. Tidsbestemte leiekontrakter

En kommunal utleiebolig er ment som et midlertidig botilbud. Målet er at leietaker skal flytte ut når leieforholdet opphører. Hovedregelen er at det skal praktiseres bruk av tidsbestemte leiekontrakter på tre år, jf. husleieloven § 9-3. Unntaksvis kan det benyttes kontrakter med kortere leietid, jf. husleieloven § 11-1. For omsorgsboligene i Dr.Sødringsvei 8/10 og Granheimtunet 3 benyttes det tidsbestemte kontrakter. Ved behov kan kommunen inngå ny tidsbestemt

leiekontrakt for inntil tre nye år. Bruk av tidsbestemte leiekontrakter kan bidra til:

- Større sirkulasjon i den kommunale boligmassen. Leietaker får nyte godt av kommunal bolig i en tidsavgrenset periode, mens behovet er reelt.
- Hvis leietaker unntaksvis skal få fornyet kontrakt, skal det skje etter en ny konkret vurdering, basert på oppdaterte opplysninger.
- Boligen kan leies ut på nye vilkår, og med eventuelt ny husleie.
- Hvis leietaker har dårlig boevne e.l., vil det være lettere å kunne avslutte leieforholdet.

3. Depositum og depositumgaranti

Det praktiseres bruk av depositum eller garanti på tre måneder ved utleie av kommunale utleieboliger. For leieforholdene i Grunnfjellveien og Hogstvetveien (privat utleie) krever utleier en depositumsgaranti på seks måneder for den periode leieforholdet varer. Husleielovens § 3-5 inneholder nærmere bestemmelser om hvordan dette skal gjennomføres. Depositumsbeløpet kan tjene som sikkerhet for skyldig husleie, skader på boligen, eller for andre krav som kan oppstå som følge av leieavtalen.

Dersom leietaker ikke har økonomi til depositum, eller et kundeforhold i bank som gir mulighet for depositum, kan leietaker søke NAV om depositumsgaranti. Depositumsgaranti er en kommunal (NAV) garanti, hvor det garanteres for et beløp tilsvarende depositumsbeløpet. Unntaksvis kan kontant depositum innvilges, og beløpet settes på sperret konto. Utleier kan kreve utbetalinger herfra på lik linje med et ordinært depositum. Kravet må stilles skriftlig til NAV, som vurderer dette i samråd med søker.

4. Oppfølgingsrutiner

Oppfølging av leietakere i gjennomgangsboliger formaliseres og fordeles mellom Kommunalområdet teknikk, samfunn og kultur ved eiendomsavdelingen og Kommunalområdet helse- og mestring ved NAV Ås.

Ordinær oppfølging:

- I forkant av et leieforhold får aktuell leietaker anledning til å besiktige boligen en gang før leiekontrakten inngås.
- Gjennomgang av leiekontrakten, leietaker informeres om at leieforholdet er tidsavgrenset (gjelder ikke alle leieforhold), og at målet er at leietaker skaffer en annen bolig senest når leiekontrakten utløper. Leiekontrakt skal undertegnes og depositumgaranti må foreligge før leietaker får nøkkel og får tilgang til boligen. Leietaker får utlevert beboermappe med relevant informasjon, bl.a. om brannsikkerhet i boligen. Boligen sjekkes for skader, etc., strømmåler blir lest av, leietaker får utlevert nøkler.
- Seks måneder før kontrakten utløper, sendes det ut skriftlig varsel til leietaker om når leieforholdet opphører.

Eiendomsavdelingen har ansvar for å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med leiekontraktens bestemmelser, og å holde boligen i vedlikeholdsmessig god stand innenfor de til enhver tid gitte rammer. Så lenge leieforholdet løper, har eiendomsavdelingen ansvar for oppfølging av leieforholdet i henhold til inngått leiekontrakt og husleielovens bestemmelser (kontraktsforvaltning).

5. Utflytting

- Opphør av leieforhold skjer på grunnlag av skriftlig oppsigelse, eller ved at tidsbestemt leiekontrakt opphører.
- Leietaker får skriftlig bekreftelse på at oppsigelsen er mottatt, sammen med sjekklister for renhold. Det presiseres at boligen skal være ryddet og rengjort ved fraflytting.

Utflyttingsbefaring gjennomføres med leier og representant fra Eiendomsavdelingen. Renhold kontrolleres, boligen kontrolleres for eventuelle skader og vedlikeholdsbehov. Strømmåler leses av og nøkler leveres tilbake.

Kriterier ved kjøp av kommunale utleieboliger

- Det bør legges vekt på å få en geografisk spredning. Dette for å unngå en konsentrasjon av kommunale utleieboliger i et boligområde.
- Boligene bør være av nyere dato.
- Boligene bør ha vedlikeholdsmessig god standard.
- Boligene bør ha gode byggetekniske løsninger.

Kriterier for bruk og salg av eldre kommunale utleieboliger

- Eldre eneboliger og rekkehus bør ikke brukes til gjennomgangsboliger. Det er fordi det er vanskelig å få til en reell rullering av disse. Vedlikeholdskostnadene er større for disse boligene enn for nyere boliger.
- Eldre eneboliger/rekkehus med stort vedlikeholdsbehov bør forsøkes solgt. Som hovedregel bør boligen legges ut for salg på det åpne markedet gjennom megler.
- Når forholdene ligger til rette for det, kan leietaker (med gyldig leiekontrakt) få tilbud om å kjøpe boligen til takst, eller fortrinnsrett til å tre inn i høyeste bud der det er mulig.
- Beboer/kjøper kan om ønskelig få hjelp til finansiering via startlånordningen, eventuelt kombinert med tilskudd.
- Det forutsettes at inntektene ved salg av bolig øremerkes til kjøp av nye og mer egnede boliger.
- Ved salg av boliger kan Husbanken kreve refundert deler av tilskuddet kommunen eventuelt har mottatt ved kjøp av boligen, med 1/20 per år.

Definisjoner

- Bofellesskap: Bo- og servicesenter for eldre, utviklingshemmede, funksjonshemmede mv., studenthjem/studentboliger, annen bygning for bofellesskap.
- Boligsosialt arbeid: Det handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet.
- Kollektivknutepunkt
- Lavinnteksthusholdninger: Å tilhøre en husholdning med vedvarende lavinntekt betyr at man har relativt lite penger å rutte med sammenlignet med det som ellers er vanlig i samfunnet.
- Nullvekstambisjonen: All vekst i personbiltransport skal skje med gange, sykkel eller kollektivtransport.
- Rimelige boliger: Defineres i denne planen å ligge 10% eller mer under gjennomsnittlig markedspris for nye boliger av samme type og i samme område. (Asker kommune, 2016-2026)
- Segregering: Er å skille enkelte menneskegrupper vekk fra andre innen samme samfunn. Det er det motsatte av integrering. (Store norske leksikon)
- Tildelingsavtaler: Tildelingsavtaler brukes i prosjekt der alle utleieboliger er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Tilvisningsavtaler: I et utleieprosjekt med tilvisningsavtale får kommunen tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet, men bare en andel av utleieboligene, (inntil 40 %) er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet til enhver tid.
- Trange boliger: For SSB bor man trangt dersom antall personer som bor i boligen er større enn antall rom, eller én person bor på ett rom – og antall kvadratmeter per person er mindre enn 25.
- Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner: Er uten egen bolig, står i fare for å miste boligen sin, bor i uegnet bolig eller bomiljø
- Vanskeligstilte på boligmarkedet har ulike utfordringer og behov. Samtidig er den noen grupper som er overrepresentert blant de vanskeligstilte, eller som er spesielt sårbare: Enkeltpersoner og familier med lave inntekter, flyktninger, personer med nedsatt funksjonsevne, bostedsløse, innsatte som løslates, personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser. (Bolig for velferd, 2014-2020)
- Velferdsteknologi er teknologisk assistanse som bidrar til økt trygghet, sikkerhet, sosial deltakelse og aktivitet, og styrker den enkelte til å klare seg selv tross sykdom eller nedsatt funksjonsevne.

Figurer

Figur 1: Antall boliger som er planlagt bygd i kommuneplanperioden 2015-2027	5
Figur 2: Tre boligmarkedene i en helhetlig boligpolitikk. (Husbanken 2018)	8
Figur 3: Ås kommunes boligpolitiske plan: Mål, suksesskriterier, strategier og virkemidler (se også vedlegg 6.1)	9
Figur 4: Ås kommunes plan- og styringssystem (planstrategi 2017-2020)	11
Figur 5: Elementer i arbeidet med å forankre og organisere arbeidet med en helhetlig boligpolitikk. (Husbanken 2018)	12
Figur 6: Antall boliger etter boligtyper i Ås i perioden 2006-2018. (Kommuneprofilen.no)	18
Figur 7: Andel husholdninger etter type, Ås, 2005, 2011, 2018 (Kommuneprofilen.no)	19
Figur 8: Pris/m ² på selveierboliger i Ås i perioden 2005-2017 (Kommuneprofilen.no)	20
Figur 9: Andel bosatte personer etter eierstatus for bolig i Ås i 2017, % (Kommuneprofilen.no)	20
Figur 10: Folkemengde 1960-2018. Befolkningsframskriving 2020-2040, Ås. (Kommuneprofilen.no)	22
Figur 11: Andel innbyggere etter aldersgrupper i Ås, 2020 og 2040 (Kommuneprofilen.no)	22
Figur 12: Befolkningsendring i Ås, 2005-2017 (Kommuneprofilen.no)	23
Figur 13: Andelen som bor trangt i alder 0-17 år, i Ås, Akershus og for hele landet, 2015, 2016, 2017	25
Figur 14: Lavinntekt-husholdninger 0-17 år, i Ås, Akershus og hele landet, 2015, 2016, 2017	26

Tabeller

Tabell 1: Typer boliger i Ås pr. 2018	18
Tabell 2: Gjennomsnittlig salgspris pr.m ² , i Ås og snitt for landet, 2017	19
Tabell 3: Gjennomsnittlig månedlig leie for Akershus fylke utenom Bærum kommune (leiemarkedsundersøkelsen 2018)	21
Tabell 4: Noen indikatorer, boligsosial analyse, Ås, 2018 (Husbanken, NAV Ås)	23
Tabell 5: Andel innvandrere og øvrig befolkning, Ås 2018 (NAV Ås)	24
Tabell 6: Andel innvandrere etter innvandringskategori, Ås 2018 (NAV Ås)	24
Tabell 7: Antall innvandrere etter landbakgrunn, Ås 2018 (NAV Ås)	24
Tabell 8: Kommunale utleieboliger som Ås kommune disponerer pr. 2018 (Ås kommune)	27
Tabell 9: Oversikt over antall kommunale utleieboliger fordelt på ulike deler av Ås kommune, pr. 2018 (Ås kommune)	27

Referanser

1. Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020)
2. Boligmarkedsanalyse Ås. Boligmarkedet i Ås. Prognosesenteret 16/1-2017
3. Boligpolitisk handlingsplan 2015-2018, Tromsø kommune: Nok og riktige boliger på rett sted.
4. Boligpolitisk strategi for Asker 2016-2026
5. Boligsosial handlingsplan for Ås kommune 2015-2019.
6. Byer – ikke for alle? Fører boligprisveksten til at enkelte yrkesgrupper ikke er i stand til å etablere seg i byer og pressområder? DAMVAD og Samfunnsøkonomisk analyse, 1/12/14
7. Eieretablering blant hushold med lave inntekter. Husbanken/Novanotat 8, 2012
8. Folkehelseprofil – Ås. Folkehelseinstituttet, 2019
9. Kommunehelse statistikkbank. Folkehelseinstituttet (u.d)
10. Fortetting og transformasjon i sentrumsnære bebygde områder. Hvordan får til gode prosesser. Oslo Met, WSP 2019.
11. Helsefremmende stedsutvikling – erfaringer fra Akershus. Evensen m.fl. NMBU 2017
12. Husbankens modell – Strategier for å framskaffe, eie og beholde boliger.
13. Inn i velstandsnorge Ås 1940-2010. Knut Dørum. Akademia forlag, Trondheim/Oslo 2012.
14. Innvandringshusholdninger. SSB 2018
15. Kommune som aktiv boligpolitisk aktør. Foreløpig notat om kommunens arbeid med helhetlig boligpolitikk i ulike bo- og arbeidsmarkedsregioner. KS, Asplan Viak, 28/11-2017
16. Innvandererbefolkningen – antall og andel. Kommuneprofilen (u.d)
17. Kommuneprofilen.no
18. Kommunestyremelding Bolig, Frogn kommune (høringsutkast, august 2018)
19. Meld.St.13 82018-2019) Muligheter for alle. Fordeling og sosial bærekraft.
20. Meld.St.15 (2017-2018) Leve hele livet. En kvalitetsreform for eldre.
21. Meld.St.17 (2012-2013): Byggje – bu – leve. Ein bustadspolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar.
22. Temaplan for boligutvikling og boligsosial virksomhet 2018-2027, Nittedal kommune



Ås kommune

Miljø, mangfold og muligheter

