



## SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Hege Fåsen  
Arkivsaksnr.: 21/668

Arkiv: 613

### SAKEN AVGJØRES AV: KOMMUNESTYRET

### BOLIGER I BORETTSLAG OG BOLIGPOLITISKE VIRKEMIDLER

#### Rådmannens innstilling

Saken tas til orientering.

#### Kortversjon

I K-sak 69/20 ble det bedt om en nærmere redegjørelse for ulike spørsmål vedrørende etablering av borettslag og mulige finansieringsordninger for unge som vil kjøpe bolig. Denne saken omhandler disse spørsmålene. I tillegg gis det en redegjørelse for ulike boligpolitiske virkemidler som kommunen har til å påvirke boligutviklingen.

#### Bakgrunn

I K-sak 69/20 ber kommunestyret om en politisk sak som *belyser mulighetene for å etablere borettslag for forskjellige beboergrupper som for eksempel unge og/eller eldre, på en slik måte at Husbankfinansiering kan benyttes. Rådmannen bes vurdere forskjellige finansieringsmodeller for ungdom som vil kjøpe egen bolig, eks leie til eie, en del av egenkapitalen finansieres gjennom startlån (eks. Stavanger) eller andre.*

*Kommunestyret ber om at det belyses fordeler og ulemper med å åpne opp for at Modum boligeiendom KF kan etablere og drive borettslag.*

#### Saksopplysninger

De boligpolitiske grepene i Norge har som mål å gjøre flest mulig i stand til å skaffe seg bolig på egen hånd, ut fra egne ønsker og behov. Å eie bolig er blitt den fremste spare- og investeringsformen i landet. Det fører til at ønsket om å kjøpe og eie egen bolig, er svært utbredt. Norge ligger da også helt i verdenstoppen med andel eiere av egne boliger.

I det store og hele er det boligmarkedet som avgjør hva som bygges og hvor det bygges, basert på hva som etterspørres og hvilke behov folk har. Lokal boligpolitikk spiller en rolle, men er ikke det eneste politikkområde som påvirker boligmarkedet.

Områder som finanspolitikk, skattepolitikk, regionalpolitikk, arbeidsmarkedspolitikk, miljøpolitikk og samferdselspolitikk spiller inn og gjør at kommunens direkte rolle i dette bildet blir relativt liten, selv om kommunen i stor grad styrer arealpolitikken.

De fleste kommuner vil gjerne bidra til at de som ønsker det kan ha mulighet til å etablere seg i boligmarkedet lokalt. Det kan handle om å sørge for at det bygges nok boliger, at boligene kan fylle grunnleggende behov og at boligene som bygges er varierte og dekker det spekteret av etterspørsel som finnes.

Modum har ingen egen plan for boligutvikling i kommunen. Kommunens boligsosiale handlingsplan omhandler i hovedsak kommunens utleieboliger og boligbehovet til vanskeligstilte. Modum kommune har gjennom kommuneplanen og reguleringsplaner lagt til rette for boligutbygging ulike steder i kommunen.

Ett av målene i kommuneplanen er at kommunen til enhver tid skal ha byggeklare tomter for salg.

I gjeldende kommuneplan pkt. 3.3.2 anføres: *Det kommunen i første omgang kan påvirke av faktorer som kan gjøre kommunen mer attraktiv, er bomiljøene. Som planmyndighet kan kommunen styre boligutviklingen i stor grad. Til nå har boligutviklingen i all hovedsak skjedd i nær tilknytning til tettstedene pga. at det er her infrastrukturen er utviklet (VA-anlegg, gangveier m.m.).*

*Kommunen har ikke prioritert å bygge ut infrastruktur i nye områder så lenge det har vært tilstrekkelig reserver for boligutvikling i de allerede etablerte områdene.*

### **Nedenfor er en kort oppsummering av boligpolitiske virkemidler og kommunenes rolle:**

#### Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven er det viktigste virkemiddelet for å styre utviklingen av nye boliger. Sentrale styringsredskaper er kommuneplan, reguleringsplan og utbyggingsavtaler. Gjennom reguleringsbestemmelser kan kommunen styre antall boliger, største og minste boligstørrelse, krav til tilgjengelighet og boligens utforming for å oppnå boligpolitiske målsettinger. Kommunen kan også gjøre gjeldende forkjøpsrett for enkelte boligtyper. Utbyggingsavtaler er et virkemiddel som kan nedfelles i bestemmelsene til arealdelen eller i reguleringsplaner (Pbl. kap. 17).

#### Kommunal eiendomspolitikk

Kommunen som grunneier kan gå lenger enn hva det er anledning til gjennom plan- og bygningsloven for å styre boligutviklingen. Som grunneier kan kommunen stille særlige vilkår ved salg av kommunal eiendom. Tinglyst gjenkjøpsavtale knyttet til boenheten er også en mulighet. Kommunen kan spesielt bidra til å bygge funksjonelle og hensiktsmessige boliger.

#### Kommunale tjenester og støtteordninger

Kommunene kan ha økonomiske og praktisk rettede virkemidler som skal sikre at vanskeligstilte skal kunne skaffe, bo- og beholde egnet bolig. Eksempler her er kommunale utleieboliger. Noen kommuner, f.eks. Stavanger, har også kommunal bostøtte.

#### Husbankens låne- og støtteordninger

Dette er virkemidler som både skal stimulere til variert boligbygging og sikre vanskeligstilte en egnet bolig via personrettede låneordninger. Støtteordninger for privatpersoner er bostøtte, startlån og tilskudd til brukte og nye boliger. Det kan gis tilskudd til tilpasning, til etablering og tilskudd til utredning og prosjektering. Videre kan Husbanken gi lån til fellesgjeld i borettslag og investeringstilskudd til omsorgsboliger.

### Nærmere om utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale er mellom grunneier/utbygger og kommune om privat utbygging med forpliktelser og rettigheter som kan gå utover det som plan og bygningsloven og øvrig regelverk ellers ville tillate, jf § 17-3. En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan. Avtalen kan også, på visse vilkår, regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene. Forkjøpsretten kan benyttes av kommunen for å fremskaffe flere kommunalt disponerte boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Asker og Sandnes er eksempler på kommuner som har brukt utbyggingsavtaler knyttet til boligsosiale formål.

### **Hva kjennetegner et borettslag?**

Et borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett (boret) til egen bolig i lagets eiendom. Selskapsformen er definert og regulert i borettslagslova. Boligene som andelseierne har rett til å bruke, vil oftest være leiligheter eller rekkehus, men det kan også være andre typer boliger.

Borettslag som er stiftet av et boligbyggelag (f.eks. OBOS, Ringbo eller NBBO (Nedre Buskerud boligbyggelag)), kalles gjerne tilknyttede borettslag. Borettslag som ikke har en slik vedtektsbestemt tilknytning, er frittstående. Borettslagsloven gjelder både tilknyttede og frittstående lag.

### **Tallgrunnlag fra Modum**

I Modum er det omkring 6560 husholdninger. Tabellen nedenfor viser at det er flest husholdninger med en person.

	Husholdninger
	2020
K-3047 Modum	
Aleneboende	2 496
Par uten hjemmeboende barn	1 743
Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	554
Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	667
Mor/Far med små barn (yngste barn 0-5 år)	68
Mor/Far med store barn (yngste barn 6-17 år)	258
Enfamiliehusholdninger med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	531
Flerfamiliehusholdning uten barn 0-17 år	173
Flerfamiliehusholdning med små barn (yngste barn 0-5 år)	32
Flerfamiliehusholdning med store barn (yngste barn 6-17 år)	39
Andre husholdninger	0

Kilde SSB, tabell 06070

Oversikt over type boliger 2019 sammenliknet med andre kommuner:

Andel	Modum	Øvre Eiker	Lier	Drammen
Selveier	81,5	83,2	72,6	57,9
Aksje/andel	3,4	0,7	11,5	19,5
Leier	15,1	16,1	15,9	22,5

Kilde SSB, tabell 11038

De kommunale boligene og omsorgsboligene i Modum utgjør i dag 262 utleiebare boliger.

Andel boliger i Modum fordelt etter bygningstype:

		2017	2018	2019
<b>Boliger i alt</b>	<b>Personer (prosent)</b>	100,0	100,0	100,0
<b>Enebolig</b>	<b>Personer (prosent)</b>	79,2	79,4	79,0
<b>Tomannsbolig</b>	<b>Personer (prosent)</b>	9,4	9,0	8,8
<b>Rekkehus, kjedehus, andre småhus</b>	<b>Personer (prosent)</b>	4,6	4,9	5,3
<b>Boligblokk</b>	<b>Personer (prosent)</b>	3,3	3,3	3,4
<b>Annen boligbygning</b>	<b>Personer (prosent)</b>	3,5	3,4	3,5

Kilde: SSB, tabell 11031

I innbyggerundersøkelsen som ble gjennomført høsten 2018 (K-sak 9/19) var det forholdsvis gode resultater rundt boligtilbudet i kommunen. Innbyggerne i Modum er mer fornøyd med tilbudet enn snittet i Buskerud og landsnittet:

### 3.4.9 Boligtilbudet

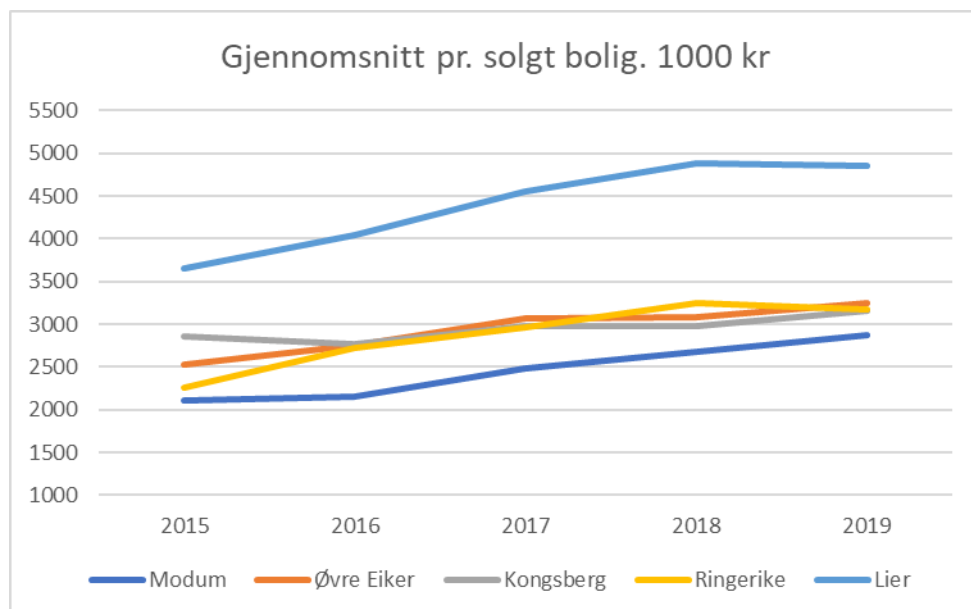
Spørsmål	Modum	Norge	Buskerud	Sysle	Enger	Stalsberg	Vikersund	Modum 2014	Modum 2011
muligheten for å skaffe seg leilighet?	4,5	4,3	3,9	4,7	4,7	4,3	4,5	4,1	4,1
muligheten for å skaffe seg enebolig/rekkehus?	4,5	4,3	4	4,5	4,8	4,4	4,5	4,5	4,3
muligheten for å skaffe seg tomt?	3,9	3,5	3,7	3,8	4,3	3,9	3,9	4,0	3,9
<b>Snitt</b>	<b>4,3</b>	<b>4,1</b>	<b>3,9</b>	<b>4,4</b>	<b>4,6</b>	<b>4,2</b>	<b>4,4</b>	<b>4,2</b>	<b>4,1</b>

I Modum er det mange boliger til salgs, ved et søk på Finn.no den 5.1.21 får man 87 treff på boliger til salgs i kommunen.

Boliger på Finn	Modum, 5.1. 21	Øvre Eiker, 5.1. 21	Modum 9.2.21
<b>Antall boliger til salgs</b>	87	123	57
<b>Fra – til priser</b>	615' – 6.720' (6 stk. under 2 mill)	2.790' – 8.000'	615' – 6 720' (7 stk under 2 mill)
<b>Leiligheter</b>	67	66	38
<b>Eneboliger</b>	12	31	10
<b>Tomannsboliger</b>	6	16	8
<b>Rekkehus</b>	2	10	1

Antall boliger til salgs er i stadig endring og fra 5.1 til 9.2 gikk antallet ned med 30 stk. I Øvre Eiker ble det redusert til 111 stk. Det er særlig antall leiligheter som er endret, for de øvrige boligtypene er det et ganske uforandret tall. En grunn til nedgangen i antall leiligheter for salg er at Fjordbyen Brygge ble utsatt et år og dermed ble 16 leiligheter trukket tilbake.

Boligprisene i Modum ligger i snitt lavere enn i nabokommunene Øvre Eiker og Ringerike (se figur under).



Kilde: kommuneprofilen.no

I det følgende skal det ses nærmere på spørsmålene fra K-sak 69/20:

**1. Belyse mulighetene for å etablere borettslag for forskjellige beboergrupper som for eksempel unge og/eller eldre, på en slik måte at Husbankfinansiering kan benyttes.**

Startlån, bostøtte og boligtilskudd er personretta, behovsprøvde tilskudd og kan ikke benyttes ved generell etablering av borettslag. Startlån er begrenset til de med særlige behov, og er et godt virkemiddel for de som fyller vilkårene. I Modum ble det i 2020 innvilget 23 startlån. Dette tallet varierer fra år til år avhengig av summene som blir innvilget.

Tabellen viser en oversikt over startlån fra Husbanken og gir også en forenklet oversikt over lånesum per innbygger:

	Lånesum Husbanken 2020	Lånesum fordelt per innbygger
<b>Øvre Eiker</b>	50 000 000	2 555
<b>Kongsberg</b>	70 000 000	2 526
<b>Lier</b>	80 000 000	2 969
<b>Ringerike</b>	100 000 000	3 254
<b>Modum</b>	30 000 000	2 123

Modum kommune brukte i 2020 kr 1 350 000,- i tilskudd til etablering.

Husbanken kan gi lån til fellesgjeld i borettslag. Kommunen kan være oppdragsgiver og legge prosjektet ut på anbud. De som vinner og rent faktisk får utføre bygg- og anleggsarbeid er byggherre og de får da ansvaret for å være oppdragsgiver for prosjektering og utførelse. Prosjektet må tilfredsstillende Husbankens kvaliteter og være innenfor Husbankens arealgrenser. Husbanken skal godkjenne prosjektkostnadene.

Private utbyggere kan søke om lån i Husbanken til fellesgjeld ved etablering av borettslag. Det er samme betingelsene uavhengig av om det er kommune eller privat utbygger.

Husbanken finansierer kun fellesgjelden til borettslaget. Innskuddet må kjøperne skaffe via privat bank, egenkapital etc. Husbanken er ikke part i denne sammenheng, men er en finansierings-institusjon.

Flere kommuner har erfaring med å etablere borettslag der Husbanken har innvilget investeringstilskudd til omsorgsboliger, der unge funksjonshemmede ønsker å eie sine egne boliger. Ringerike kommune er i gang med et slikt prosjekt. En forutsetning for at Husbanken innvilger investeringstilskudd er at det er til sykehjemsplasser eller omsorgsboliger.

## **2. Vurdering av forskjellige finansieringsmodeller for ungdom som vil kjøpe egen bolig, eks leie til eie, hvor en del av egenkapitalen finansieres gjennom startlån (eks. Stavanger) eller andre.**

Det følger av forskrift om lån fra Husbanken, § 5-1, at *Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den*. Startlån er en mulighet for de som ikke får boliglån i vanlig bank og ikke har mulighet til å spare opp egenkapital. Startlån er for barnefamilier og personer som er i en særlig utfordrende situasjon og mangler en egnet bolig. Unge i etableringsfasen, eller i en situasjon hvor man kan spare, fyller ikke vilkårene for startlån.

I Stavanger eier, drifter og forvalter Stavanger boligbygg KF kommunens 2500 utleieboliger, i tillegg planlegger og utvikler de nye boligprosjekt. Foretaket har 15 ansatte. Stavanger kommune har etablert en egen ordning med Etablererboliger <https://www.stavangerboligbygg.no/etablererordningen>. Fra Stavanger kommune, Plan for omsorgsbygg 2019-2034 fremgår bl.a.:

*Stavanger Boligbygg KF forvalter en ordning med etablererboliger som er en videreutvikling av selvbyggerordningen. Etablererboligene skal være gode boliger til førstegangsetablerere og mennesker som av ulike årsaker ikke kommer seg inn på boligmarkedet. For å være med i loddtrekningen om en etablererbolig, må søkeren i dagens ordning oppfylle følgende kriterier:*

- *De skal ikke helt eller delvis eie eller ha eid fast eiendom.*
- *De skal ikke tidligere ha fått tildelt selvbyggertomt/etablererbolig.*
- *De må ha minimum fem års botid i Stavanger kommune.*
- *Inntekt eller egenkapital skal ikke overstige de til enhver tid fastsatte grenser.*

*Kjøp av boligene blir i hovedsak finansiert gjennom startlån, husbanklån og tilskudd gjennom boligkontoret. Tilbakekjøpsretten vil bli regulert i avtalen som inngås mellom Stavanger Boligbygg KF og den som får tildelt boligen i etablererordningen, samt i vedtektene til borettslaget.*

Stavanger boligbygg KF har rett til å kjøpe tilbake etablererbolig som kjøperen skal selge i løpet av de 5 første årene etter at boligen er overdratt. Kommunen har gitt dispensasjon slik at det brukes startlån i finansieringen. Stavanger har tildelingskriteriene under vurdering nå og de vurderer bl.a. å gå bort i fra kravet om botid i kommunen.

I Randaberg har kommunen, Bate boligbyggelag og Husbanken samarbeidet om rimelige leie til eie boliger [Leie-eie \(bate.no\)](http://Leie-eie (bate.no)). Kommunen stiller med tomt og Bate bygger boliger, begge til kostpris. Gunstig finansiering fra Husbanken bidrar også til å gjøre boligene rimelige.

Modum kommune rettet høsten 2020 en henvendelse til Skue Sparebank og Sparebank 1 Modum med spørsmål om de kunne si litt om deres erfaringer rundt behovet for boliger til unge i etableringsfasen. I tillegg ble de spurt om mange unge får avslag på lån.

De to bankene har ingen statistikk på hvor mange unge lånesøkere som får avslag på søknad om lån. Kommunen har heller ikke tall på hvor mange som ikke får kjøpt bolig på grunn av egenkapitalkravet. Noen lar også være å søke fordi de ikke har den nødvendige egenkapitalen eller ikke har mulighet for å stille tilleggsikkerhet/realkausjon.

En av bankene skriver at det finnes noen leiligheter i Modum som er på et prisnivå som ungdommer i etableringsfasen har mulighet for å kjøpe, men det er forholdsvis få og de fleste av de ligger i Vikersund. Banken er usikker på hvor stor etterspørselen etter leiligheter er for denne kjøpergruppen da de ofte har inntrykk av at kundene ønsker eneboliger eller tomannsboliger, men dette er bare basert på antagelser og er ikke tilstrekkelig dokumentert.

En av bankene viser til at borettslag, med en ikke for høy andelsgjeld, er en super mulighet for å unge å komme seg inn på boligmarkedet. Dette finnes det lite av i Modum og de nye har ofte høye priser. Man unngår også dokumentavgift ved kjøp av andelsbolig. De viser også til at ordningen «leie til eie» er interessant da de unge da kan ha mulighet til å nedbetale nok på en borettslagsleilighet for så å kunne få boliglån innenfor 85 % av leilighetens verdi, den dagen de kjøper.

Ved henvendelse til eiendomsmegler er også erfaringene at unge i etableringsfasen stort sett ønsker seg eneboliger, ikke leiligheter. Megler er imidlertid noe skeptisk til borettslagsmodellen da det ofte er leiligheter med høyt innskudd og/eller høy fellesgjeld. Ofte er det avdragsfrihet de første årene, noe som gjør at husleien blir høy når avdrag skal begynne og betales. Disse andelsleilighetene kan være vanskelige å få solgt videre. Megler foreslår i stedet at kommunen legger til rette med rimelige tomter til en privat utbygger med krav om f.eks. bygging av tomannsbolig med nøktern standard og rimelig salgspris.

#### **«Leie til eie»-modellen**

I stedet for en vanlig kjøpekontrakt, inngår man en leieavtale over et visst antall år. I løpet av denne perioden har man kjøpsrett på boligen til en sum som bestemmes på dag én. Dermed er man sikret å få med seg all eventuell prisstigning i perioden man leier.

Modellen er myntet først og fremst på de med god nok inntekt til å betjene et boliglån, men som sliter med bankenes krav til egenkapital. Innvendinger til en slik modell er at det ofte er leiekontrakter på tre til fem år. Dette kan være lang varighet for denne gruppen. Det er også slik at man i de fleste prosjekter er avhengig av å spare ved siden av for å få tilstrekkelig egenkapital.

En evt. prisstigning alene er ikke nødvendigvis tilstrekkelig. Men SSBs tall<sup>i</sup> for Vestfold, Telemark og Viken uten Akershus viser at prisindeksen for brukte boliger har steget med 20 % fra 2015 til 2019.

Ringbo BBL på Ringerike har et tilbud med «leie til eie» i flere av sine borettslag. De inngår avtale med utbyggere om å kjøpe leiligheter i nyboligprosjekter for så å leie disse ut igjen til medlemmer. Medlemmene gis mulighet (opsjon) til å kjøpe sin leide bolig til prisen den dagen boligen var ny og leieforholdet ble startet, <https://www.ringbo.no/for-deg/leie-foer-eie/leie-foer-eie/>.

Axer eiendom AS hadde tilbud om en type leie til eie, prøvebo, i 10 leiligheter på Strandpromenaden i Vikersund. I følge Axer eiendom var dette et veldig populært tilbud hvor alle leilighetene som ble lagt ut ble «revet vekk» og en av leilighetene ble allerede solgt under ordningen, 1 år etter at leiekontrakten ble startet (2 år før utløpet av ordningen).

Nedre Buskerud Boligbyggerlag, NBBO, har planer om «leie til eie», men har p.t. ingen konkrete prosjekter hvor dette er et tilbud.

### **Boliger med gjenkjøpsrett**

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) har oppført 26 boliger med nøktern kvalitet for ungdom under 35 år på Gullhella. Leilighetene ble solgt under markedspris til boligbyggelagets medlemmer i denne aldersgruppen, og med tinglyst gjenkjøpsrett for ABBL. Boligbyggelaget kan benytte gjenkjøpsretten for å videreføre subsidiene til neste kjøper. Kjøpesummen blir i tilfelle justert i forhold til endringene i KPI og en årlig prisoppgang stipulert til 4 prosent. Fordi videresalg er regulert med gjenkjøpsrett, er det risiko for at beboerne havner i en «innlåsningsfelle» som gjør det vanskelig for dem å komme videre i boligmarkedet. Den boligpolitiske betydningen av slike boliger kan dermed bli liten. Det er likevel først og fremst i pressområder med høy verdistigning at dette kan bli et problem.

### **Salg av kommunale tomter, eksempel fra Sandnes**

Sandnes har en modell for rimelige boliger hvor Sandnes tomteselskap tilrettelegger områder de eier og arrangerer prosjektkonkurranser hvor utbyggere inviteres til å ferdigstille selskapets tomter <https://www.sandnestomteselskap.no/om-oss>. Sandnes tomteselskap er et kommunalt foretak, eid av Sandnes kommune. Sandnes tomteselskap kjøper arealer av grunneiere og sørger for at arealene blir regulert. Videre bygger de veier, vann- og avløpsanlegg og lekeplasser for så å selge byggeklare tomter. For mer konsentrert boligbebyggelse der det kreves at utbyggingen koordineres, selges tomtene feltvis til et byggingssfirma. Det kan dreie seg om eneboliger i rekke, rekkehus eller boligblokker. Vanligvis må byggingssfirmaene konkurrere, slik at feltet selges til det firmaet som kan tilby den billigste og beste boligen til kjøperen.

### **3. Fordeler og ulemper med å åpne opp for at Modum boligeiendom KF kan etablere og drive borettslag.**

Dersom det er hensiktsmessig at Modum kommune skal etablere og bidra inn i borettslag er det videre et spørsmål om oppgaven i tilfellet skal legges til Modum boligeiendom KF. Verken foretaket eller andre etater i kommunen har erfaring med slikt arbeid.

I formålsbestemmelsen, § 3, i vedtektene for Modum boligeiendom KF fremgår:

---

<sup>i</sup> Tabell 07230



1. Modum boligeiendom KF skal ivareta kommunens eier- og leierinteresser i den samlede boligmassen, for gjennom dette å sørge for at fellesskapets verdier beholdes og for at hensiktsmessige boliger stilles til disposisjon for kommunal boligtildeling.
2. Foretaket gir leietaker kun adgang til å disponere lokaler/arealer etter inngåelse av kontrakt.
3. Med bakgrunn i inngåtte kontrakter sørge for en eiendomsøkonomisk og forskriftsmessig forvaltning, drift, vedlikehold, byggutvikling og serviceytelse av boligeiendommene.
4. Avhending og komplettering av boligmassen ut i fra kommunens behov.
5. Modum boligeiendom KF skal ikke ha noe økonomisk formål ut over å bidra aktivt til en sunn kommunal eiendomsøkonomi og derigjennom en sunn kommuneøkonomi. Kostnadsdekkende leie videreføres.

Arbeid med å etablere og drive borettslag for unge i etableringsfasen eller eldre er noe helt annet enn de oppgavene boligforetaket har i dag. I dag jobber foretaket med utleie av boliger til vanskeligstilte. En slik tilleggsoppgave vil være tidkrevende for administrasjon og vil kunne gå utover det formålet og den gruppen som selskapet i dag skal ivareta. Modum boligeiendom overtok i 2020 bofelleskapene VBD, GBD, Ludohuset og Furulund. Ytterligere en ny oppgave for selskapet å sette seg inn og gjennomføre kan fjerne fokus fra kjerneoppgavene.

I noen kommuner finnes det et tilbud om kjøp av den kommunale boligen etter endt leieperiode. Dette er for kommunale leietakere som kan dokumentere at de kan betjene et boliglån, [Leie til eie for vanskeligstilte \(kommunen kjøper først\) - Veiviseren](#). Dette er en oppgave som i tilfellet ligger nærmere foretakets øvrige arbeidsområder.

## Drøftinger

Bolig er først og fremst et personlig ansvar. Folk kjøper og selger bolig på et fritt marked. I Modum viser tallene at det er mange boliger i omløp. Det er vanskelig å si noe helt presis om behovet for nye boliger. Presset i boligmarkedet i Modum er langt lavere enn i store bykommuner som Oslo og Stavanger og i de nærmeste kommunene rundt Oslo. I kommuner med et stort press i boligmarkedet, kan det tale for at kommunen bør ta en større risiko og et større grep for å sikre tilstrekkelig antall boliger til folk som sliter med å komme inn på markedet.

Mens det i andre kommuner, kanskje særlig mindre distriktskommuner er mer behov for styring med helhetlig fokus og bruk av virkemidler, og hvor kommunene i noen tilfeller også bygger boliger selv.

Det offentlige sin oppgave er å legge til rette for at folk kan klare seg best mulig på egen hånd. Kommunens rolle er primært knyttet til plan- og byggesaksbehandlingen for det ordinære boligmarkedet og til å skaffe boliger til spesielle grupper (boligsosiale virkemidler).

Dersom kommunen går mer aktivt inn i markedet, vil man også måtte ta risikoen som følger med å være markedsaktør i boligbyggingen, både når det gjelder relasjonen til private utbyggere og svingninger i markedet. Kommunen har heller ingen spisskompetanse på forretningsdrift. Etablering av borettslag er en krevende oppgave og etter rådmannens vurdering ikke en oppgave som kommunen skal gå inn på. Her er det store aktører som OBOS, Ringbo og NBBO som har den beste kompetansen.

Ett av hovedmålene i gjeldende kommuneplan er at kommunen skal være attraktiv. Videre er *Økt tilflytting av unge, yrkesaktive mennesker*, et mål for inneværende planperiode, jfr. pkt. 3.3.1.

Det kan i den forbindelse være grunn til å se på om virkemidlene i større grad må rettes inn mot behovene til denne gruppa. Modum har p.t. betydelig færre eneboliger, tomannsboliger og rekkehus til salgs enn det en sammenlignbar kommune som Øvre Eiker har. Når det gjelder leiligheter er tilbudet i Modum større enn Øvre Eiker. Dersom det er behov for gode og attraktive boliger til tilflyttere og unge i etableringsfasen har kommunen muligheter for å gjøre ulike boligstrategiske tiltak.

For å tiltrekke seg unge førstegangsetablerere, men også andregangsetablerere, kan det være nødvendig å stimulere til utbygging av boliger som er attraktive for denne gruppen. Det kan være behov for både rimeligere tomter og differensierte boliger i form av rimeligere familieleiligheter, rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse.

Da private utbyggere har like stor mulighet for å få lån fra Husbanken til bygging av borettslagsleiligheter som kommunale utbyggere ønsker rådmannen i størst mulig grad å tilrettelegge for at private utbyggere bygger boliger det er behov for i kommunen.

Vedtaket fra kommunestyret ber om en utredning og saken legges derfor opp som en orienteringssak. For en eventuell videre utredning er målgruppen viktig. Dersom kommunen ønsker å legge til rette for rimelige familieboliger for førstegangsetablerere er det andre boligpolitiske virkemidler enn startlån som kan benyttes.

### **Konklusjon**

Saken tas til orientering.