



BÆRUM
KOMMUNE

«Det gode nabolag»/mixed housing

*Et nytt og innovativt boligkonsept i samarbeid
med Husbanken*

Arbeidsgruppen for bybåndssamarbeidet 19. november

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Bakgrunn/Ide

- ▶ Bærum kommunen har behov for ca 200 nye omsorgsboliger for utviklingshemmede neste 10 år.
- ▶ Ønske om å finne en modell for å tilby rimelige boliger til førstegangskjøpere.
- ▶ Politisk beslutning; omsorgsboliger og valgfrihet- eie eller leie for utviklingshemmede og med mulig utvidelse til omsorgsboliger for eldre
- ▶ Politisk sak; kommunal politikk for rimelige boliger
- ▶ Knapphet på ledige tomter og høye tomtepriser
- ▶ Tomten Vallerveien hadde potensiale for flere boliger enn 12 enheter enn hva som HB ville godta. Husbanken utfordret oss til å tenke nytt.

Embedsværftet



Innovasjonsprosess

- ▶ Workshops med Husbanken avholdt med sikte på innovasjon for ny boligmodell basert på «mixed housing».
- ▶ Tverrfaglig arbeidsgruppe med brukerrepresentanter som har deltatt i utvikling av idéen; Husbanken, Eiendom, Helse og Sosial, Pleie og Omsorg m.fl.
- ▶ Økonomi/realiserbart
- ▶ Markedskompetanse



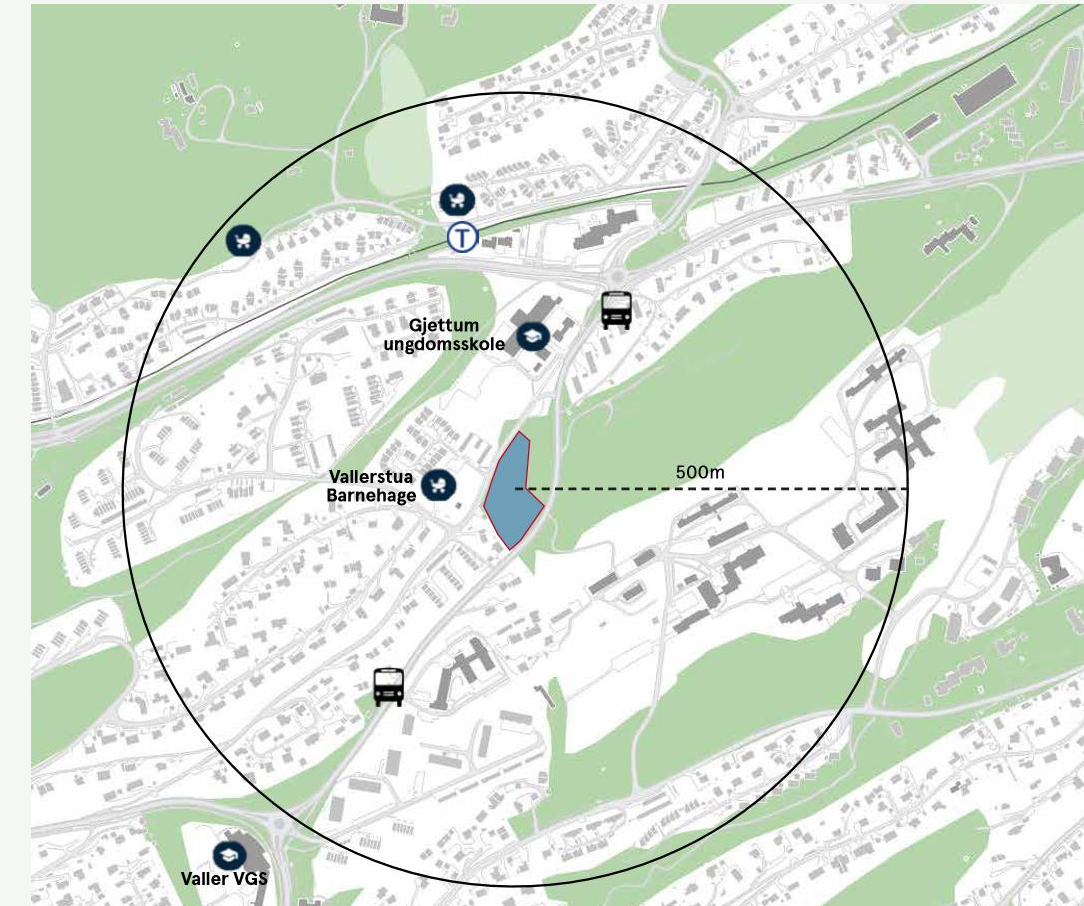
DET GODE NABOLAG

- ▶ Konseptet «Det gode Nabolag» er utviklet i samarbeid mellom Bærum kommune og Husbanken
- ▶ Målet er å skape et inkluderende felleskap mellom mennesker uavhengig av alder og funksjonsnivå.
- ▶ Et boligprosjekt der flere målgrupper bor sammen i ett borettslag - > eldre og yngre.
- ▶ **Tilby rimelige boliger** til førstegangskjøpere under 35 år.
- ▶ Fokus på sosiale fellesområder og møteplasser inne og ute.
- ▶ Forebygge ensomhet og bidra til aktivitet.



Pilotprosjekt – Vallerveien 146

- ▶ Tomt – 6100 kvm med beliggenhet nær Gjetttum T-banestasjon og til skole/barnehage/idrettsanlegg.
- ▶ Mulighetsstudie/utviklingspotensial - forslag i kommunens planinitiativ BRA 5500 kvm (60 boliger +)
- ▶ Minimum halvparten av boligene bør selges i det ordinære markedet for å oppnå inkludering og normalisering og på bakgrunn av økonomi i prosjektet.
- ▶ Kommunen ønsker å ta ut reguleringsgevinsten.



Case Vallveien 146 - konseptide

2, 3 og 4-roms + familieboliger for å oppnå mangfold av beboere i samme borettslag.

Intern forkjøpsrett ved endret behov/livssituasjon.

16 omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemmede
Bærum kommune kjøper omsorgsboligene av utbygger i egen kontrakt.

- ▶ *Anskaffelsesforskriften (FOA) § 6-2 «blandede anskaffelser»
- ▶ Anskaffelsesrettslige problemstillinger må vurderes konkret for hvert prosjekt.

12 leiligheter skal selges 15 % under markedsverdi til førstegangskjøpere under 35 år med 3 års botid i Bærum eller arbeidssted Bærum.
Tilfredsstiller EK – kravet? (positive signaler).

3 leiligheter skal finansieres med Startlån tiltenkt fattige barnefamilier.

Bærum kommune skal eie areal til personalrom tilknyttet omsorgsboligene og parkeringsplasser .

Kommunen kjøper fellesareal med 150 m2 som skal driftes av borettslaget og fordeles mellom Pu-boligene og som fellesareal for alle.



Finansiering

- Borettslag finansieres med 75 % grunnlån i Husbanken (mulighet for nedbetalingstid på 50 år?).
IN-ordning.
Kjøpere til omsorgsboligene kan søke Startlån/etableringstilskudd med mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjeld.
- Kommunen får investeringstilskudd for omsorgsboligene med kr. 1 707 000 pr. enhet (2019 tall). Kommunen gir rabatt tilsvarende investeringstilskuddet til kjøpere av omsorgsboliger.
- Boliger til førstegangskjøper skal selges 15 % under markedsverdi fra utbygger.
- 3 familieboliger finansieres med 100 % startlån/etableringstilskudd.
- Prisregulering for omsorgsboliger og boliger til førstegangskjøpere etter prisindeks Eiendom Norge for Asker og Bærum (Ikke KPI) ved salg.

Case Vallerveien mht salg og tilbakekjøp av omsorgsboliger

- ▶ Gjennomførte konkurranse blant næringsmeglere om salgsoppdraget av eiendommen
- ▶ Krav fra Bærum kommune og Husbanken vedrørende salg av utviklingseiendommen, Vallerveien 146 med konseptet «Det Gode Nabolag»;
- ▶ *.....»kjøper må vise gode referanse av boligprosjekter i Oslo/Akershus, forbud mot svalgangsløsning, salg forutsetter at kjøper igangsetter reguleringsprosess snarlig og uten tap av tid. Gjennomføring med normal god fremdrift og ferdigstillelse 2 år etter at IG er gitt».*
- ▶ Salgsprosess i det åpne markedet 4. kvartal 2019. Stor interesse.
- ▶ Salg av eiendom og tilbakekjøp av 16 omsorgsboliger politisk godkjent i Formannskapet 29. januar 2020
- ▶ Kjøper ble; SPG – Scandinavian Property Group

Prosess budgivning

Salgsprosess

- Tilbud sendt Bærum kommune (BK) 26. juni
- Akershus Eiendom(AE) tildelt salgsmandatet
- Oppdragsavtale inngått 19.august
- Prospekt godkjent 15.oktober
- Markedsføring startet uke 42, men mange aktører var kjent med oppdraget før dette
- Prospekt presentert for ca 60 aktører-flere møter.
- Budfrist satt opprinnelig til 15.11, utsatt til 25.11.
- Mottatt 11 bud, samtlige kjente og solide aktører

Generell oppsummering av bud

- Mange budgivere svarer godt på oppgaven, og har lagt betydelige ressurser i budene sine
- Flere flagger bekymring for friste knyttet til gjennomføring –dette relateres til reguleringsprosess og antatt nødvendig tid for dette
- Det er klare variasjoner knyttet til konsept og hvor mye som er gjort av forarbeider og konseptualisering
- Det er klare forskjeller knyttet til erfaring og soliditet
- Det er store forskjeller i prising på tomteverdi og tilbakekjøpspriser (tomtebelastning rimelige boliger er lav)

Kjøpesumsberegning;

Estimert kjøpesum for Eiendommen er NOK 105 000 000,- (Estimert Kjøpesum) er basert på et antatt regulert areal med:

68 540 000,- «Ordinære boliger» med tomteverdi lik kr. 25 864,- pr BRA-S
20 400 000,- Omsorgsboliger med tomteverdi lik kr. 24 000,- pr BRA-S
7 150 000,- Bolig til førstegangsetablering med tomteverdi lik kr. 11 000,- pr BRA-S
4 860 000,- Bolig for Startlån med tomteverdi lik kr. 18 000,- pr BRA-S
4 050 000,- for Personalrom/fellesrom med tomteverdi lik kr. 27 000,- pr BRA

Tilbud på Bærum kommunes tilbakekjøp av Omsorgsboliger, Personalrom/Fellesrom samt parkeringsplasser:

73 950 000,- Omsorgsboliger med salgsverdi lik kr. 87 000,- pr BRA-S
11 250 000,- Personalrom/fellesrom med salgsverdi lik kr. 75 000,- pr BRA
2 100 000,- 6 p-plasser iht prospekt med salgsverdi lik kr. 350 000,- pr plass

Den estimerte totale kjøpesummen og tilbudet om tilbakekjøp skissert i dette budet forutsetter følgende regulert areal:

Ordinære boliger	2,650 BRA-s
Omsorgsboliger	850 BRA-s
Bolig til førstegangsetablering	650 BRA-s
Bolig for startlån	270 BRA-s
Personalrom/fellesrom	150 BRA

Organisering av boligene

- ▶ Boligene skal organiseres som et borettslag med intern forkjøpsrett
- ▶ Bærum kommune skal eie personalbase og fellesrom som næringsseksjon – det vil si at eiendommen først må seksjoneres
- ▶ Utforming av vedtekter skal skje i samarbeid mellom Bærum kommune og utbygger
- ▶ Kommunen må sikre at følgende blir ivaretatt i vedtektene
 - ▶ Prisregulering ved omsetning av omsorgsboliger og rimelige boliger
 - ▶ Vilkår for å være andelseier av rimelige boliger og omsorgsboliger
 - ▶ Kommunens forkjøpsrett til omsorgsboliger og rimelige boliger
 - ▶ Vetorett for kommunen ved endring av vedtektene på punktene over

Kjøpers prosjektbeskrivelse

«Vallergrenda» - Det gode nabolag i Vallerveien





- ① Lysthuset sentralt i gårdsområdet
- ② Omsorgsboliger i tilknytning til fellesareal
- ③ Beplantning på alle tak
- ④ Spiler på balkong og nedre del av vinduer
- ⑤ Gangbro gjør eksisterende bratt terreng tilgjengelig

- ⑥ Skogsløk
- ⑦ Hvilesteder og langs gangbro
- ⑧ Hagehusker som kan brukes av alle
- ⑨ Transparente oppganger gir oversikt og lys om kvelden



SAMBRUK

Et nabolag som deler på funksjoner og arealer har bedre forutsetninger for å etablere et felleskap hvor man tar vare på hverandre.

Flerbruksarealer og sambruksprinsipper er sentrale tiltak i prosjektet. Omfang av tid, behov og gjøremål i løpet av dagen varierer ut ifra livssituasjon - ved å tilrettelegge for et nabolag hvor beboerne kjenner hverandre og kan utnytte hverandres ressurser, ligger det et potensiale for at beboerne også vil bidra til å gi hverandre en bedre hverdag.



SANSELIGHET

Lyd, lukt, smak, utsyn, romlig kontrast, bevegelse og trygghet.

Beboeren gis ulike og varierte sanseinntrykk. De bygde omgivelsene gir god orientering og trygghet innenfor tomten og har flere definerte rom som spiller på ulike sansestimulans.



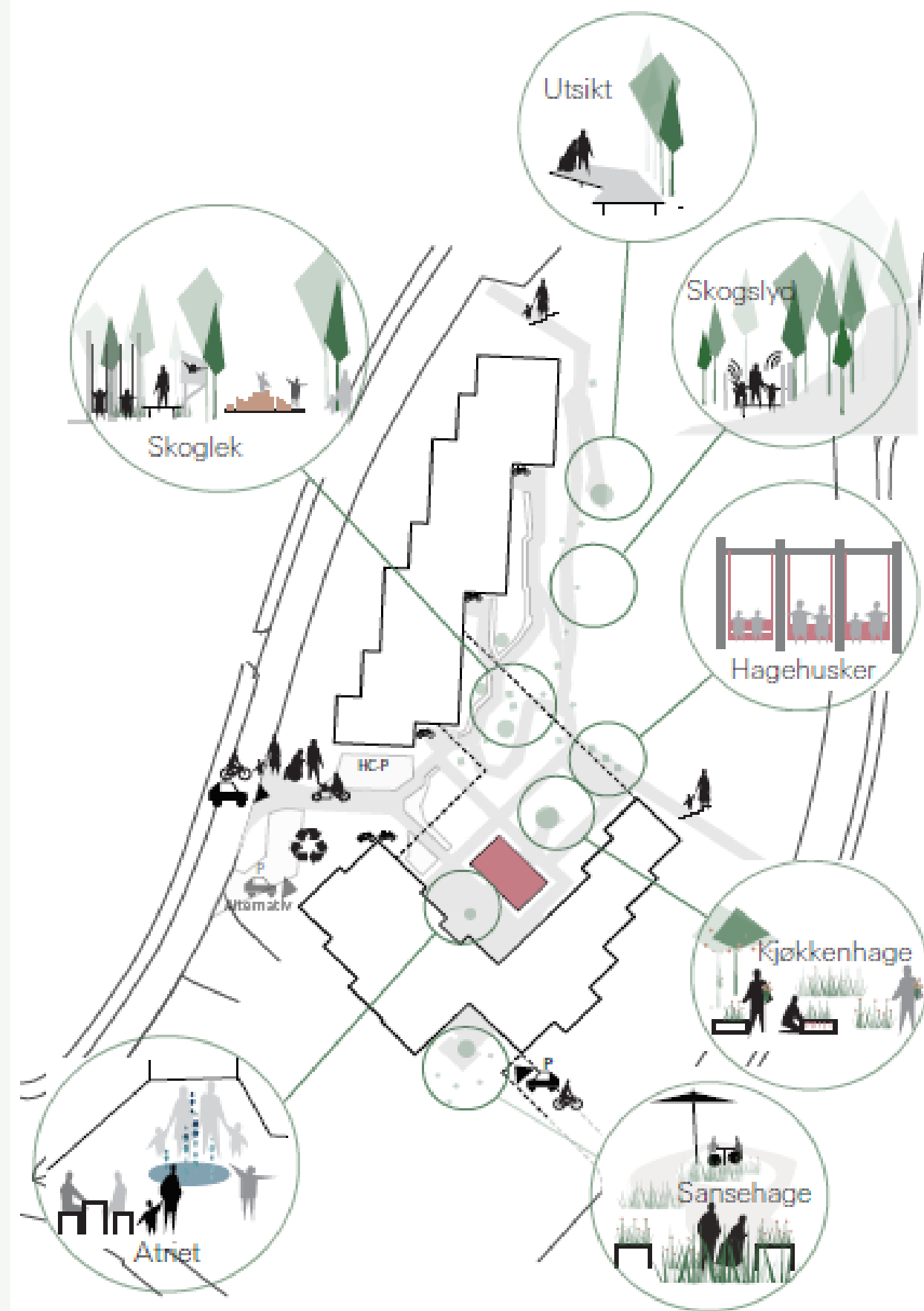
BEVEGELSE

Man kan bevege seg gjennom, velge å ta del i, eller observere.

Bevegelse gjennom områdets små og store rom, inne og ute, er tilrettelagt for å gjøre det enkelt å komme seg ut. Aktivitet i fellesarealer åpner for møter mellom ulike mennesker.

Beboerne tar del i det større felleskap og nyter godt av de positive effektene utendørs aktivitet kan gi.

FELLESKAP GJENNOM SAMBRUK



TAC



Økonomi

- ▶ Salg av eiendommen: kr. 105 000 000
- ▶ Tilbakekjøp av 16 omsorgsboliger,
personalrom, fellesarealer tilknyttet
omsorgsboligene samt 6 parkeringsplasser kr. - 87 300 000
- ▶ Investeringsstilskudd fra Husbanken kr. 27 312 000

- ▶ Resultat for kommunen; + 45 mill
- ▶ + eventuelt salg av omsorgsboligene til bruker; ca 3 mill x 16 = 48 mill

- ▶ (Oppføring i egenregi av 16 omsorgsboliger er stipulert til 96 mill – inv.tilskudd = 69 mill.)

**Mulighet; Henie Onstad omsorgsanlegg? 54 omsorgsboliger som ikke tilfredsstillter dagens krav og et omsorgsanlegg som skal avvikles.
Salgsverdi vil være betydelig. Tilbakekjøp av omsorgsboliger for eldre.**



Nye prosjekter?



- ▶ Bærum kommune har stort behov for omsorgsboliger både for eldre og utviklingshemmede.
- ▶ Kommunen eier flere større tomter og det jobbes med å kartlegge hvilke tomter som kan egne seg til gjennomføring av konseptet mht reguleringsmulighet.
- ▶ Konseptet muliggjør å kunne finansiere en stor andel av kommunens behov for omsorgsboliger og tilby rimelige boliger til unge under 35 år.

Takk for oppmerksomheten

Liv B. Hansteen

Enhetssjef Bolig, Bærum kommune Eiendom, 19.11.20

