

# Notat om boligbygging – vedlegg til kommuneplanens samfunnsdel

Oktober 2019.

Dette notatet tar for seg et sammendrag av kommunens analyser og vurderinger om følgende temaer, i forbindelse med utarbeidelse av samfunnsdelen:

- Antall boliger som foreslås bygget per år i Asker
- Boligtypefordeling som foreslås for nye boliger i Asker

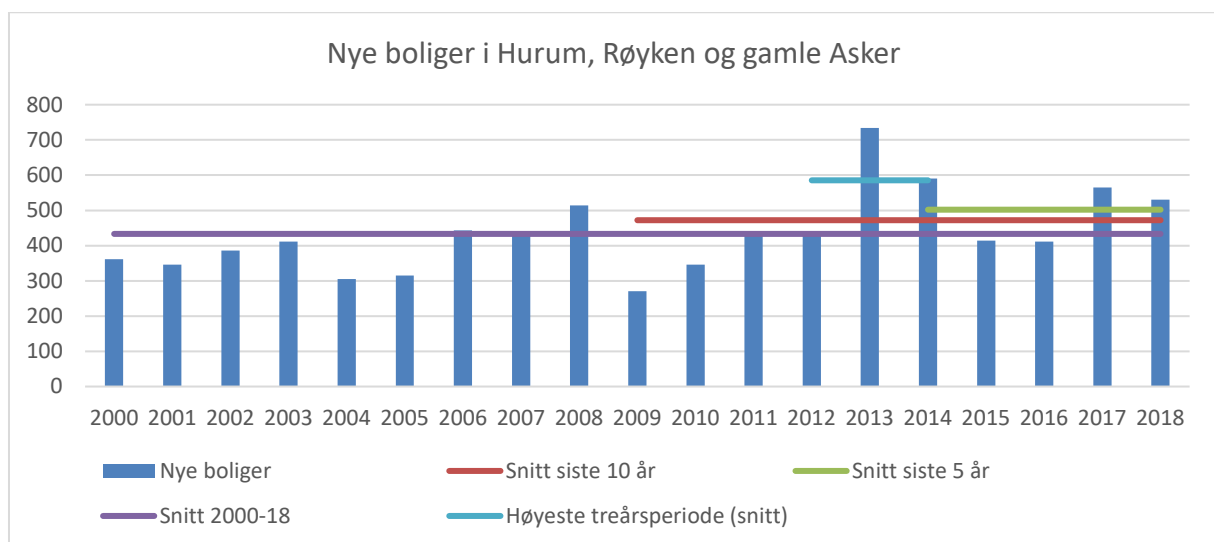
Temaene er også beskrevet i samfunnsdelens vedlegg Langsiktige analyser mot 2040, kapittel 1.

## Antall boliger som foreslås bygget per år i Asker

Når mål om ønsket framtidig boligproduksjon skal settes, er en viktig del av kunnskapsgrunnlaget å gjøre sammenligning av historiske tall og framtidige løp. Dette gir mulighet til å vurdere om de neste 20 årene vil avvike eller ikke fra de 20 forrige, og hvorfor.

## Boligproduksjon de siste 20 årene

Statistikk for boligproduksjon i kommunen viser en årlig vekst på 472 de siste ti årene. Sammenligner man ulike perioder var det høyest produksjon (585 boliger årlig) i perioden 2012-14. Hver for seg har kommunene i inneværende periode hovedsakelig ikke nådd sine mål for ønsket boligproduksjon. Røyken og Asker har hatt mål om hhv. 260 og 350 boliger årlig. Hurum har ikke hatt tallfestet mål.



I Samfunnsdelen foreslås en årlig gjennomsnittlig boligproduksjon på 500-550 boliger. Det tilsvarer at kommunene skal ha en gjennomsnittsproduksjon på nivå med den de fram til nå kun har klart i enkelte «toppår».

Enkelte faktorer tilsier at veksten framover kan bli høyere enn tidligere. I den nye kommunen er allerede en del store boligprosjekter underveis, med Vestre Billingstad, Høn/ Landås og Slemmestad. Det er lite sannsynlig at disse

prosjektene ikke gjennomføres, og boligsalget så langt antyder at det ikke vil bli store forsinkelser (salget er i gang på Vestre Billingstad og Landås).

Det vi ikke har nok kunnskap om, er om boligproduksjonen i disse prosjektene vil påvirke øvrige prosjekter i nærliggende områder. Hvor er taket på markedsinteressen? Hvor mange boliger kan bygges i et område før markedsinteressen avtar? Dette kan ha medvirket til at Røyken og gamle Asker ikke har nådd sine mål om boligproduksjon fram til nå. Utviklingen av boligmarkedet i kommunen må sees i sammenheng med boligproduksjonen i hele regionen. En lavere boligproduksjon i Oslo kan få flere til å kjøpe seg bolig i kommunene rundt Oslo.

### Boligproduksjon og befolkningsvekst henger sammen

Statistikk for kommunen viser en sammenheng mellom boligproduksjon og befolkningsvekst. Men også faktorer som arbeidsplasser, fødselstall og levealder påvirker folketallet. Det er derfor ikke noe entydig svar på hva som påvirker befolkningsvekst og boligproduksjon.

Den nye kommunen laget befolkningsframskrivinger i 2018, basert på kunnskap om planlagt boligbygging i kommunen. Det ble laget tre framskrivinger (alternativene høy, middels og lav), hvor forskjellen på disse er antall boliger som skal bygges. Middelialternativet er ment å være det mest sannsynlige forløpet. Kommunens høyalternativ innebærer en boligproduksjon på 807 boliger per år. Dette gir en årlig befolkningsvekst på 1,5 %.

Sammenligning av (nye) Askers befolkningsframskriving og SSBs befolkningsframskriving (begge fra 2018):

| Framskrivingsalternativ             | Årlig vekst 2019-40 | Årlig boligproduksjon, snitt |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| Egen framskriving høyalternativ     | 1,5 %               | 807                          |
| Egen framskriving middelialternativ | 1,0 %               | 549                          |
| Egen framskriving lavalternativ     | 0,7 %               | 385                          |
| SSB høyalternativ                   | 1,0 %               | ikke lagt boliger til grunn  |
| SSB hovedalternativ (middel)        | 0,7 %               | ikke lagt boliger til grunn  |

Kommunens middelialternativ baserer seg på 549 boliger per år, og dette gir en årlig befolkningsvekst i snitt på 1,0 % mot 2040.

En sammenligning med Statistisk sentralbyrås (SSB) befolkningsframskrivinger viser at kommunens alternativer ligger «ett nivå over» SSBs. Kommunens middelialternativ er på samme nivå som høyalternativet i SSBs framskrivinger. I SSBs hovedalternativ (=middelialternativ) vil kommunen få en årlig vekst på 0,7 %.

Kommunene lager sine framskrivinger med en annen metode enn SSB. Kommunene kjenner sin lokale situasjon mht. samferdsel, næring og boligproduksjon, og i de lokale framskrivingene legges særlig boligbygging til grunn. SSB legger til grunn nasjonale og internasjonale faktorer, f.eks.

makroøkonomi og innvandring. Disse faktorene påvirker også kommunale forhold. Det er ikke uvanlig at kommunenes egne framskrivinger avviker noe fra SSBs, men det vurderes som urealistisk å framskrive en vekst som avviker SSBs i altfor stor grad.

### Rådmannens anbefaling mål om framtidig boligproduksjon

Rådmannen foreslår i kommuneplanens samfunnsdel et mål om en årlig boligproduksjon på 500-550 boliger i gjennomsnitt.

Hurum, Røyken og Askers samlede boligproduksjon de siste 20 årene antyder at en framtidig boligproduksjon på 500-550 boliger i året er tilstrekkelig ambisiøs. Befolkningsframskrivinger mot 2040 peker også på at 500-550 boliger i året vil være nok for å møte den anslåtte befolkningsveksten.

Samtidig er det områder i kommunen hvor større boligprosjekter skal og er i gang med å realiseres. Det kan derfor være grunn til å tro at boligproduksjonen vil være høyere de nærmeste årene. Usikkerhetsmomentet er om det er marked for å opprettholde en høy boligproduksjon over tid og samtidig flere steder i kommunen.

Dersom det er marked for en større boligproduksjon, kan det bygges langt mer enn 550 boliger årlig i løpet av de neste 12 årene. Kommuneplanen har en robust portefølje med områder for boligbygging, og med mulighet for nærmere 800 boliger årlig. En så høy boligproduksjon vil imidlertid medføre konsekvenser for transport, kapasitet i skoler og barnehager, og kommuneøkonomien. Gjennom bruk av rekkefølgebestemmelser kan kommunen forebygge uheldige konsekvenser og ha kontroll over utviklingen.

### Boligtypefordeling som foreslås for nye boliger i Asker

I kommuneplanen foreslås det et mål om at framtidig boligproduksjon skal bestå av 60 % blokkleiligheter, 20 % konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, tomannsboliger ol.) og 20 % eneboliger. I tillegg skal det tilrettelegges for at 15 % de nye boligene skal være rimelige. Dette notatet legger fram de mest sentrale vurderingene som ligger til grunn for de foreslåtte målsettingene.

### Mange små husholdninger, men ikke like mange små boliger

Husholdningene i den nye kommunen består per 2019 av 42 % familier med hjemmeboende barn, 27 % familier (par) uten hjemmeboende barn, og 31 % aleneboende. Det er altså en overvekt av små husholdninger, uten barn.

Til sammenligning består boligmassen av 56 % eneboliger, 28 % rekkehus/ tomannsboliger og 16 % leiligheter. Allerede i dag har kommunen langt færre mindre boliger enn det er mindre husholdninger. Og framskrivinger viser at det vil bli flere mindre husholdninger i framtida.

Selv om det ikke er gitt at alle mindre husholdninger vil ha mindre boliger, er det rimelig å anta at mange ønsker det, blant annet utfra økonomiske årsaker.

## Morgendagens generasjonssamfunn

Asker kommune må planlegge for et aldersvennlig samfunn som er tilgjengelig og inkluderende for en aldrende befolkning. Målet er blant annet at eldre skal kunne bo lengst mulig i eget hjem. For å oppnå dette er det avgjørende å utvikle bærekraftige og innovative boformer som fremmer inkludering og aktiv deltakelse på tvers av generasjoner. Dette kan blant annet sikres gjennom en kollektiv boform der generasjoner og personer i ulike livsfaser støtter hverandre.

## Boliger som innbyggerne har råd til å kjøpe

Asker ligger i et presset boligmarked, med høye boligpriser, og kommunen har en sammensatt befolkning. For mange er det vanskelig å komme seg inn på boligmarkedet. Det er for eksempel viktig at personer i helsesektoren og serviceyrker har råd til å bo i kommunen. Tilstrekkelig helsepersonell er avgjørende for å møte utfordringen med en økende aldrende befolkning.

## *Krever en ny politisk vilje*



Med sin sykepleierlønn kunne Mari Bjørgo Hanssen bare ha kjøpt to av 100 boliger som er omsatt i Asker og Bærum hittil i år. FOTO: EVA GROVEN



Budstikkas lederartikkel  
Tor Christian Bakken

25. Juni 2019, kl 09:10

[Asker og Bærum er de to kommunene i Norge hvor det er vanskeligst for en sykepleier med en årslønn på 550.000 kroner å få kjøpt bolig.](#) Hittil i år har bare 2,3 prosent av de boligene som er omsatt i distriktet vært innen økonomisk rekkevidde for denne yrkesgruppen – mot 5,5 prosent i fjor. Tallene fremkommer i "Den norske sykepleierindeksen" fra Eiendom Norge og Eiendomsverdi.

Kommuneplanen for gamle Asker 2014-2026 har hatt mål om at det skal bygges 50 rimelige boliger (dvs. 15 %) per år i perioden. Dette målet anbefales videreført inn i Kommuneplan for Asker 2020-2032, Samfunnsdelen. Det må videre vurderes hvordan en «rimelig bolig» skal defineres, om dette skal knyttes

til faktisk pris på boligene, eller heller knyttes til størrelse og standard, for eksempel.

Hensikten med målet er å sikre et mangfoldig boligmarked i Asker, som det er mulig å komme seg inn på for et mangfold av innbyggerne. Målgruppen for rimelige boliger er blant annet førstegangsetablerere, enslige forsørgere, lavinntektsgrupper og småhusholdninger.

I perioden etter år 2000 ble behovet for å bygge leiligheter rettet mot seniorer løftet opp på den politiske dagsordenen. Større boligprosjekter i gamle Asker fra noe tidligere, som for eksempel Bondistranda (2015), Heggodden (2014) og Åstad II (2012) har to klare kjennetegn. For det første er kjøpergruppen seniorer og for det andre kommer kjøperne ofte fra samme område som leilighetens beliggenhet. Prisen og standarden er på en rekke av disse prosjektene er relativt høy, samtidig som beliggenheten er i kjøpernes nærområde. Seniorene er imidlertid en kjøpesterk gruppe. Behovet for å ivareta også andre grupper i boligmarkedet ble etter hvert tydelig.

Rimelige boliger kan bygges blant annet gjennom å sette krav til boligens størrelse, beliggenhet og standard. Eksempelvis kan reduserte krav til parkering bidra til å redusere prisene. Boligprisene på Vestre Billingstad er et eksempel på dette. Som en oppfølging av mål om å bygge rimelige boliger i kommunen, har kommunen stilt krav til boligstørrelse, og reduksjon i parkeringsnorm. Boligprisen på Vestre Billingstad er rimeligere sammenliknet med andre nye boligprosjekter i eksempelvis Asker sentrum, Bærum og Oslo.

Snittpris på bolig Vestre Billingstadprosjektene Bergerløkka og Neselva hageby er 64 000-67 000/ m<sup>2</sup>. Til sammenligning er snittpris ved Wesselkvartalet 96 000, og Landås pluss 85 000-93 000 (begge ved Asker sentrum) (ECON).

En rekke aspekter spiller inn når folk skal bosette seg. Vi vet at praktiske hensyn og områdekvaliteter kan bety like mye som hvilken sosial bakgrunn kjøper har eller ønsker å tilhøre, sammen med alder og livsfase (NIBR 2017:38).

Ser vi nærmere på kjøperne av leiligheter i boligprosjektet Vestre Billingstad, er om lag halvparten av disse unge kjøpere (20-39 år). Denne gruppen består av unge førstegangskjøpere og småbarnsfamilier. Det er rimelig å anta at flere i gruppen har begrensede midler til å kjøpe bolig. Mange av førstegangskjøpere har tilknytning til Billingstad eller Asker fra før, mens mange småbarnsforeldre flytter hit fra Oslo og Bærum.

Den andre halvparten av kjøperne er voksne eller seniorer (40-59 år og 60+), og kommer i hovedsak fra Asker. 70 prosent av denne kjøpergruppen kommer fra områder i nærheten av Vestre Billingstad eller Asker for øvrig. Det er verdt å nevne at Vestre Billingstad er i tidlig utviklingsfase, sammensetningen vil kunne endre seg noe.

### Rådmannens anbefaling om en boligtypefordeling som speiler innbyggerne behov

Det er behov for å bygge boliger som er mer tilpasset størrelsen på husholdningene i kommunen. Det er også behov for å bygge boliger som gjør det mulig for innbyggere med ulikt inntektsnivå å komme seg på boligmarkedet. Flere boliger må også være tilrettelagt for flere eldre.

Kommunen kan møte disse behovene blant annet gjennom å sette mål om at boligproduksjonen skal være mangfoldig og dekke behovet for ulike grupper i askersamfunnet. Gamle Asker kommune gjorde dette gjennom boligpolitisk strategi (2015). Studier av enkelte prosjekter kan tyde på at slike målsettinger kan gi ønsket effekt.

Rådmannen anbefaler i kommuneplanens samfunnsdel mål om følgende boligtypefordeling:

- 60 % blokkleiligheter
- 20 % konsentrert småhusbebyggelse
- 20 % eneboliger.

I tillegg skal det tilrettelegges for at 15 % de nye boligene skal være rimelige.

### Kilder:

- ECON nye boliger 2019-04
- Data fra utbyggerne
- NIBR-rapport 2017: 14 Hvilken sammenheng finner vi mellom boligtyper og befolkningssammensetning? <http://www.hioa.no/Om-OsloMet/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NIBR/Publikasjoner/Hvilken-sammenheng-finner-vi-mellom-boligtyper-og-befolkningssammensetning>
- SSB. Statistikk for boligproduksjon.
- Kompas
- <https://www.budstikka.no/debatt/krever-en-ny-politisk-vilje/258390/>