



Helhetlig kommunal boligpolitikk

Fra under radaren til under lupen

Prosjektleder Grethe Salvesvold, KS

Bolig- og velferdskonferansen, 23. november 2021

Disposisjon

1. Bolig som politikkområde
2. Kommunens rolle i boligpolitikken
3. Nasjonale rammer for boligpolitikken
4. Utfordringer og dilemmaer i dagens boligmarked
5. **Strategiske grep: tilnærminger til avklaring av en kommunal boligpolitikk**
6. Mulige endringer i rammebetingelser for en helhetlig kommunal boligpolitikk
7. Veien videre – behov for nye arbeidsformer og ny kunnskap



1. Bolig som politikkområde



Fra under radaren til under lupen - hvorfor økt oppmerksomhet på bolig som politikkområde?

- Kjennetegn ved den norske boligmodellen – bolig som kilde til velferd, men også til ulikhet.
- Behov for oppdatert og relevant innhold i målene om å «sikre bolig til alle» og «boligbygging med sosial profil».
- Avveiningen mellom miljømessige, økonomiske og sosiale hensyn i by- og stedsutviklingen, og innvirkningen dette har på boligpolitikken.
- Kunnskapsbehov og virkemidler i en aktiv kommunal boligpolitikk.

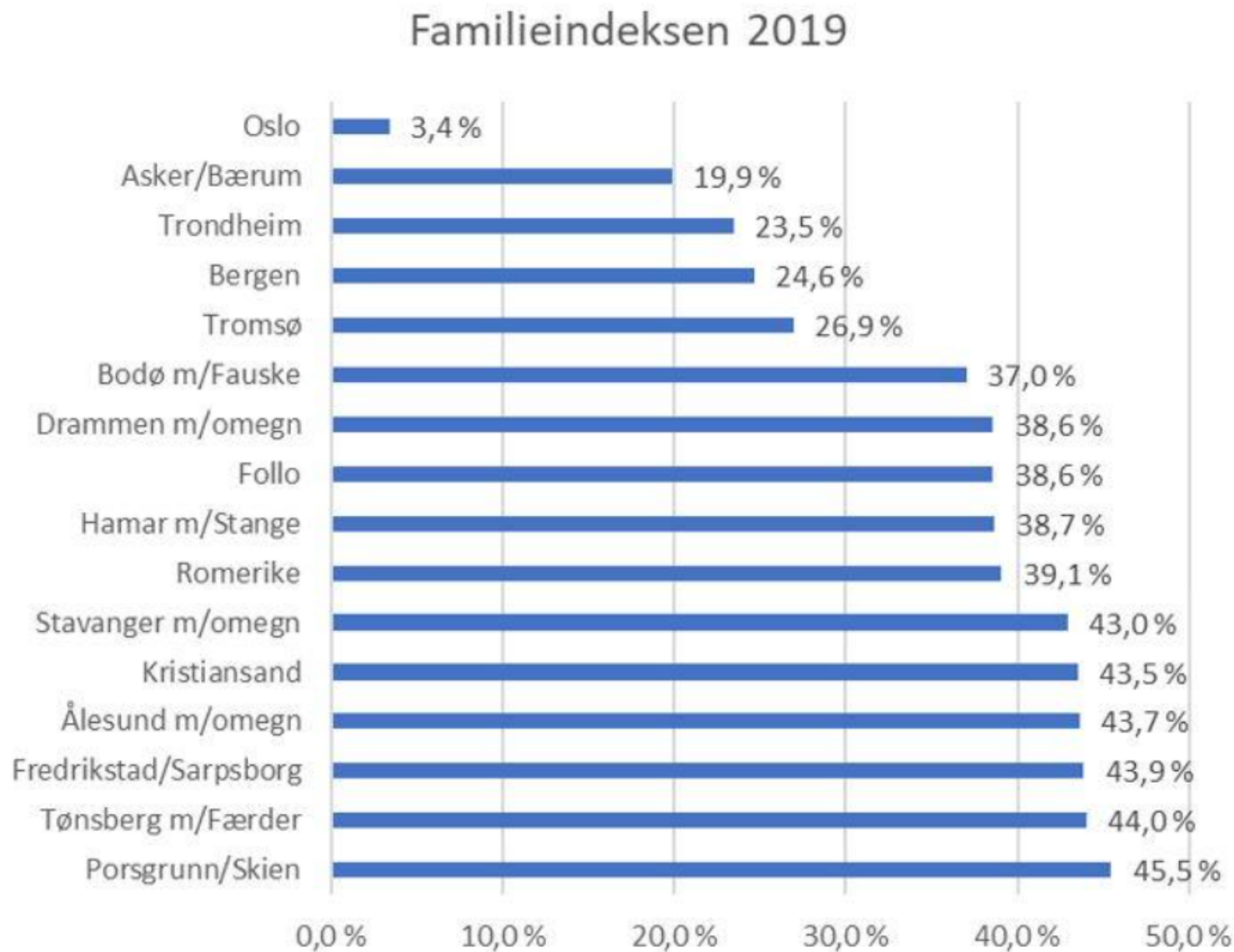


Fra podkasten «Hjemlengsel», OBOS

Den norske familieindeksen

Den norske familieindeksen 2019

Hvor stor andel av omsatte boliger i 2019 er det mulig å kjøpe for en familie med to barn, der far er lærer og mor er sykepleier?
Boligstørrelse: minimum 100 m².



Kilde: Eiendomsverdi AS

Ulike utfordringer i pressområder og distrikt

Tror flere utleieboliger kan bli solgt ved regjeringsskifte

Sekundærboligandelen er rekordlav i Oslo. Boligforskere tror den skal ytterligere ned om det kommer ny skattepolitikk.



PRISNEDGANG: Boligprisene har falt med 3 prosent i Oslo siden toppen i februar. FOTO: ERIK STINE

Flere førstegangskjøpere i 2020

Koronapandemi og høy arbeidsledighet til tross: Flere kjøpte sin første bolig i 2020 enn på mange år, viser ny rapport.



BOLIGDRØM: Antall førstegangskjøpere har økt hvert år siden 2017, viser nye tall. FOTO: VEGARD WIVESTAD GRØTT / NTB SCANPIX



Hallvard Norum
@NRKHallvard
Journalist

Publisert 30. mars kl. 09:52
Oppdatert 30. mars kl. 12:31

– Etter rentefallet har det vært svært gode tider for førstegangskjøpere, sier adm.dir. Carl O. Geving i Norges Eiendomsmeglerforbund i en pressemelding.

NOU

Norges offentlige utredninger 2020: 15

Det handler om Norge

Bærekraft i hele landet

Utredning om konsekvenser av demografiutfordringer i distriktene





Begrenser manglende tilgang på egnede boliger tilgangen på arbeidskraft i Distrikts-Norge?

- 25% av de som opplever rekrutteringsutfordringer oppgir manglende tilgang til egnede boliger som en viktig årsak.
- Manglende tilgang på egnede boliger skyldes at det sjeldent er boliger for salg eller leie i regionen, og at lokale boligpriser er så lave at det ikke lønner seg å bygge nytt.
- Koplinger mellom boligbehov, boligstandard og lokalsamfunnets attraktivitet er viktig for hvilken verdi boligen har for tilflyttere.
- Ikke nok å bare bygge boliger, eller utvikle boligtomter. Sentrumsområder med ulike fasiliteter og møteplasser bør videreutvikles for at ulike steder skal bli attraktive nok til å investere i.

2. Kommunens rolle i boligpolitikken



Kommunens rolle og virkemidler i boligpolitikken

- «Bolig for alle» - et nasjonalt mål som kommunene har en viktig rolle i å nå.
- Utnytter kommunene dagens virkemidler i boligpolitikken godt nok, og er det behov for nye virkemidler?
- Sees det boligpolitiske arbeidet tydelig nok som en del av en samlet, ønsket samfunnsutvikling, og utnyttes kraften i det å sette politisk retning godt nok?

Arealpolitikk
som hensyn-
tar bolig for
alle, sosio-
økonomiske
hensyn og
bokvalitet

Samarbeid
med andre
offentlige
myndigheter
om bolig for
alle

Samarbeid
med
boligutviklere
om bolig for
alle

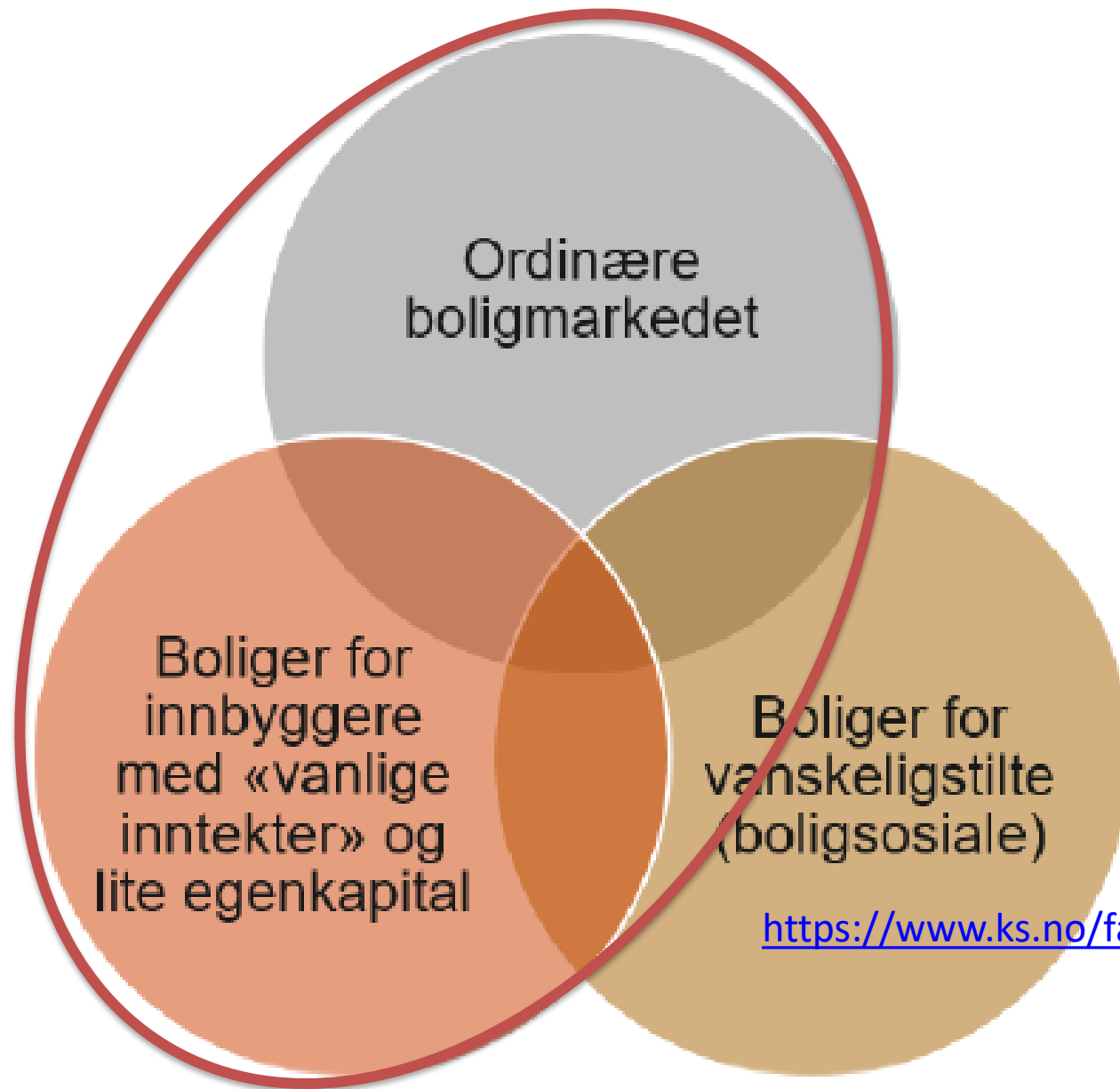
Utbyggings-
politikk og
bruk av
utbyggings-
avtaler

Kommunal
eiendoms-
og tomte-
politikk

Kommunal
bolig-
forvaltning

Boligosiale
tiltak

Avgrensning og glidende overganger



Asker kommune – forbilde for mange kommuners boligpolitiske strategiarbeid

- 15% av nye boliger skal være rimelige.
- Aktiv utnytting av PBLs muligheter: leilighetsfordeling, utbyggingsavtaler.
- Kommunal eiendomspolitikk: betinget salg av kommunal eiendom.
- Husbankens virkemidler og kommunale støtteordninger
- Tilrettelegging for nye boformer slik at eldre kan bo hjemme lengst mulig.



3. Nasjonale rammer

Regjeringsplattformen

Nasjonale føringer og forventninger til kommunenes boligpolitikk

«Alle trenger et trygt hjem» – nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)

NOU 2020:16 Levekår i byer – gode lokalsamfunn for alle

EVAPLAN (2014-2018): Evaluering av plandelen av Plan- og bygningsloven



Regjeringsplattformen - boligpolitikk



Satsinger for en aktiv boligpolitikk:

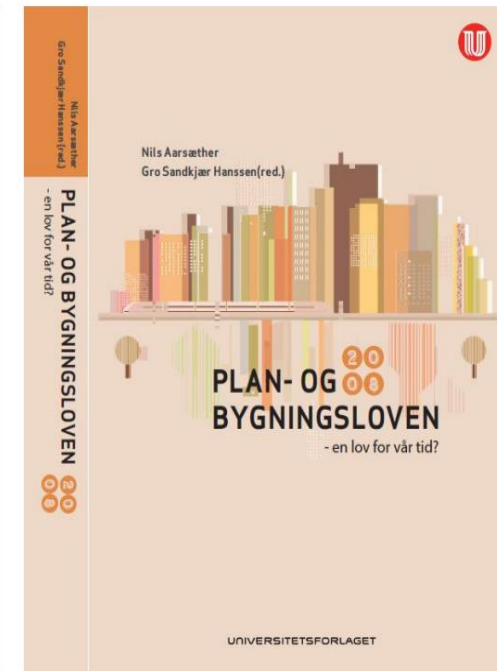
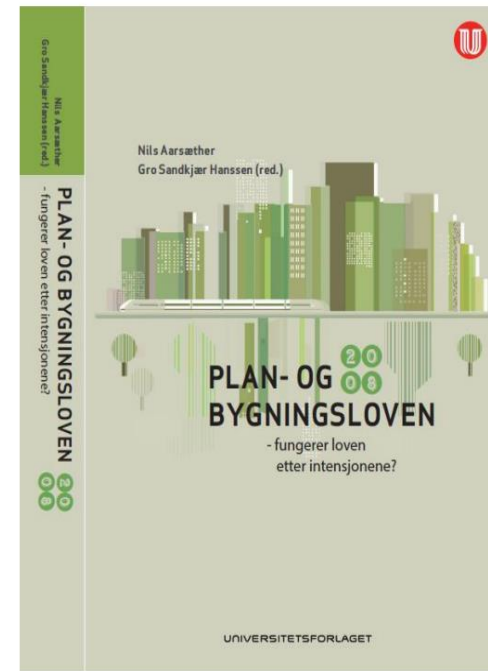
1. Flere skal eie egen bolig
2. Gode bomiljø
3. Flere boliger
4. Klimavennlig byggenæring

Styrke virkemiddelapparatet til kommunene og Husbanken.
Varsler ny stortingsmelding om helhetlig boligpolitikk.

EVAPLAN (2014-2018)

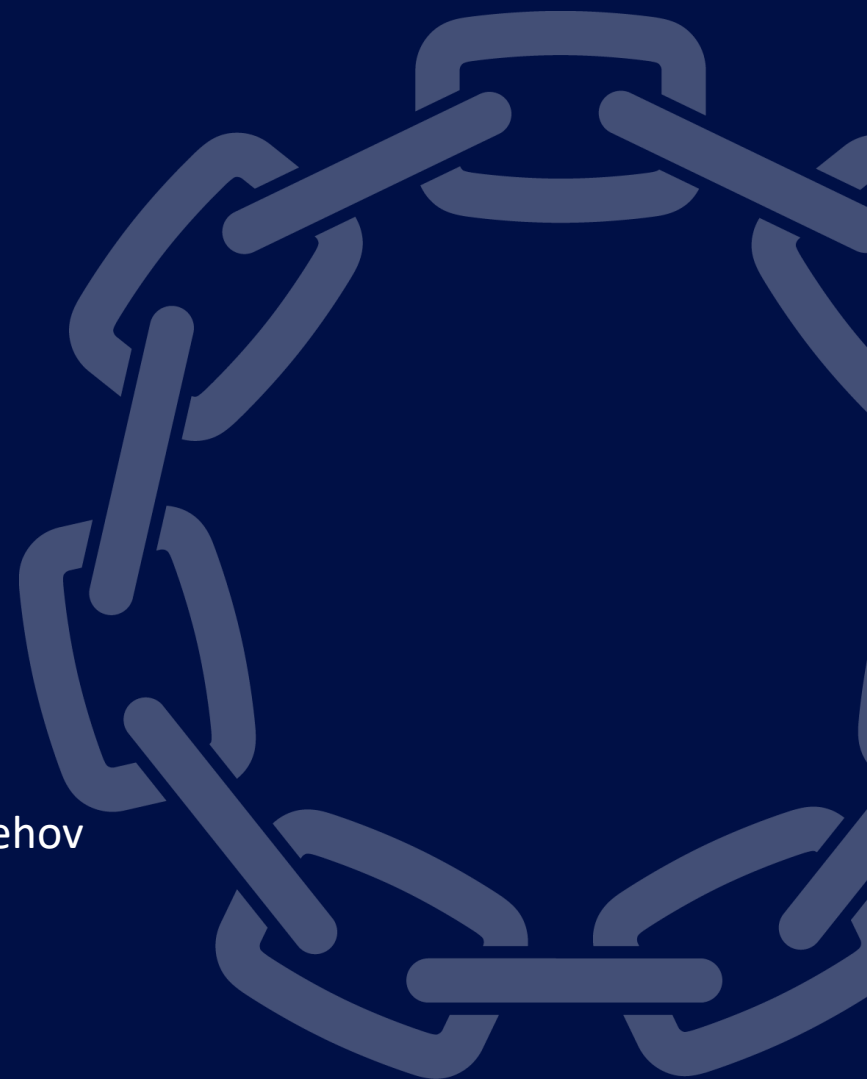
**Evaluering av plandelen av Plan- og bygningsloven
peker på utfordringer i boligsektoren som et av
de sentrale problemene:**

Eierlinjen i Norge kommer mange til gode, men den er svært ekskluderende for de av om lag 23% av befolkningen som leier. Det er et stort behov for sosiale boligtiltak og nye modeller for å gjøre terskelen lavere for å komme inn på boligmarkedet. Dagens lov sikrer i liten grad boligsosiale mål og ambisjoner.



4. Utfordringer og dilemmaer i dagens boligmarked

1. Høye boligpriser i knutepunkt og fortetningsområder
2. Mismatch tilbud/etterspørsel - boligpreferanser og boligrotasjon
3. Mange boligbytter gjennom en «boligkarriere»
4. For lite heterogene/mangfoldige boligområder
5. Bolig- og bomiljøkvaliteter under press
6. Nok boliger til ulike grupper vanskeligstilte
7. Glidende overgang mellom sosioøkonomiske utfordringer og boligsosiale behov
8. Fragmentert ansvar for boligpolitikken



5. Strategiske grep: tilnærminger til avklaring av en kommunal boligpolitikk

1. Bygg kunnskap og velg politisk retning
2. Bruk kommunens styringssystem og mulighetene i planlovgivningen
3. Avklar administrativ ansvars plassering og organisering
4. Vær en strategisk eiendomsaktør
5. Skap retning og tillit gjennom samarbeid og dialog
6. Vær en garantist for bolig- og bomiljøkvaliteter



1. Bygg kunnskap og velg politisk retning

- Kunnskapsgrunnlag: Befolkningsprognoser m/boligbyggeprogram.
- Metodeutvikling: Boligforsyningsstrategi (boligbehovsanalyser).
- Politisk prosess om retningsvalg: Verksteder e.l. med politiske deltakelse, gjerne som del av arbeidet med kommuneplanen.



*Hva skal til for at eldre frigir sine eneboliger?
Hvilke preferanser har barnefamilier ved valg av bosted? - Vurderes fraflyttede eneboliger som gode nok for disse barnefamiliene?*

1. Bygg kunnskap og velg politisk retning



NOVA RAPPORT NR 5/20



NIBR rapport 2018:14

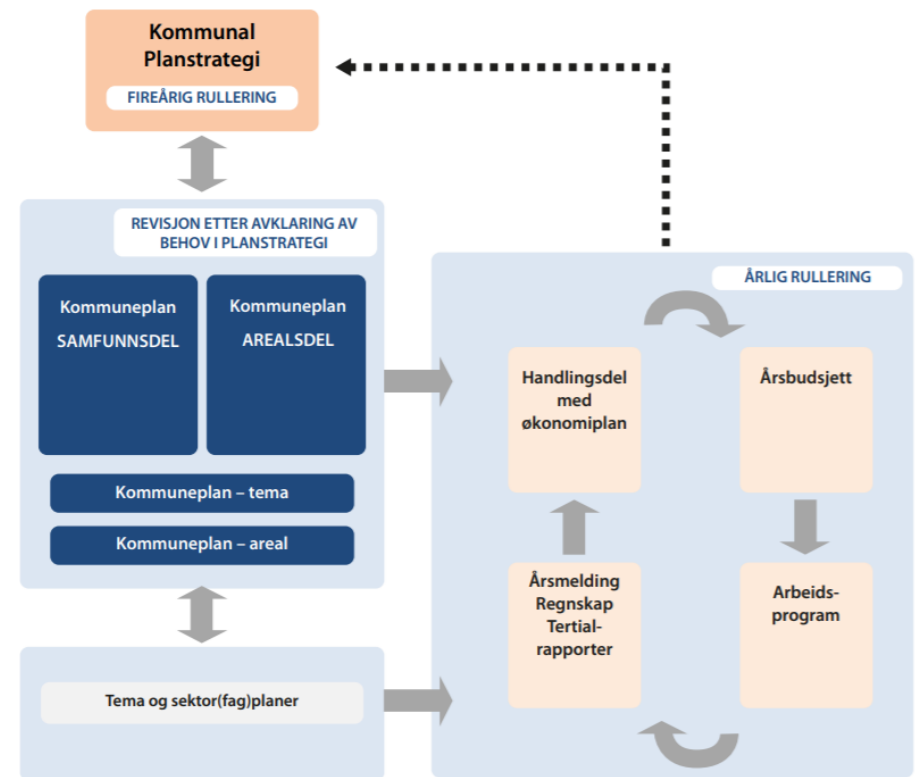
2. Bruk kommunens styringssystem og mulighetene i planlovgivingen

Bruk kommunens styringssystem:

- **Langsiktig mål og retning for kommunens utvikling:** kommuneplanens samfunnsdel m/arealstrategi, temaplaner
- **Ressurser til gjennomføring:** Økonomiplan/budsjett
- **Gjennomføring av tiltak:** Virksomhetsplaner/årsplaner

Utnytt mulighetene i planlovgivingen:

- **Kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner:** juridisk bindene bestemmelser + planbeskrivelse som utdyper bestemmelsene
- **Utbyggingsavtaler:** oppfølging av og supplement til reguleringsbestemmelser



Illustrasjon av det kommunale plansystemet, fra Veileder kommunal planstrategi (KMD)

Kunnskapsbasert boligpolitikk forankret i kommunens plan- og styringssystem

Kunnskap om eksisterende boligmasse.

Kunnskap om flyttemønstre, ulike målgruppers boligpreferanser (eldre, barnefamilier, aleneboende osv.)

Oversikt over planavklarte arealreserver, og føringer for bruken av disse.

Annen relevant kunnskap om stedets egenart, klima- og miljøutfordringer, levekår/ folkehelse m.m.

Kunnskapsgrunnlag



Strategiprosess, gjerne som del av KP-arbeidet

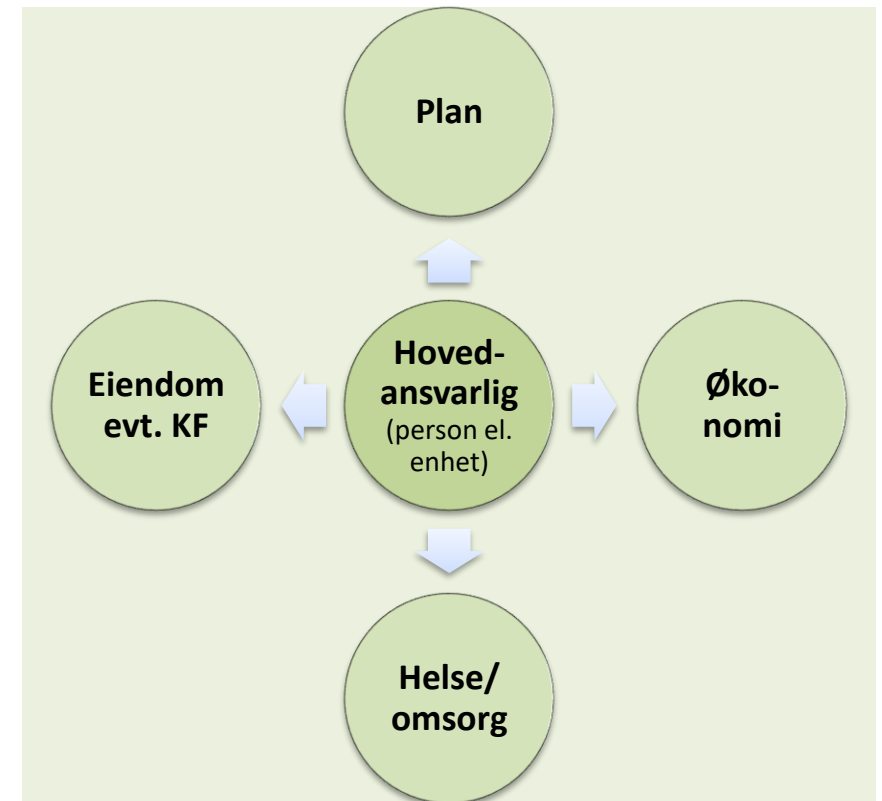
Boligforsyningsstrategi med mål og virkemidler for en helhetlig kommunal boligpolitikk



Policy som innarbeides i kommunens plan- og styringssystem

3. Avklar administrativ ansvars plassering og organisering

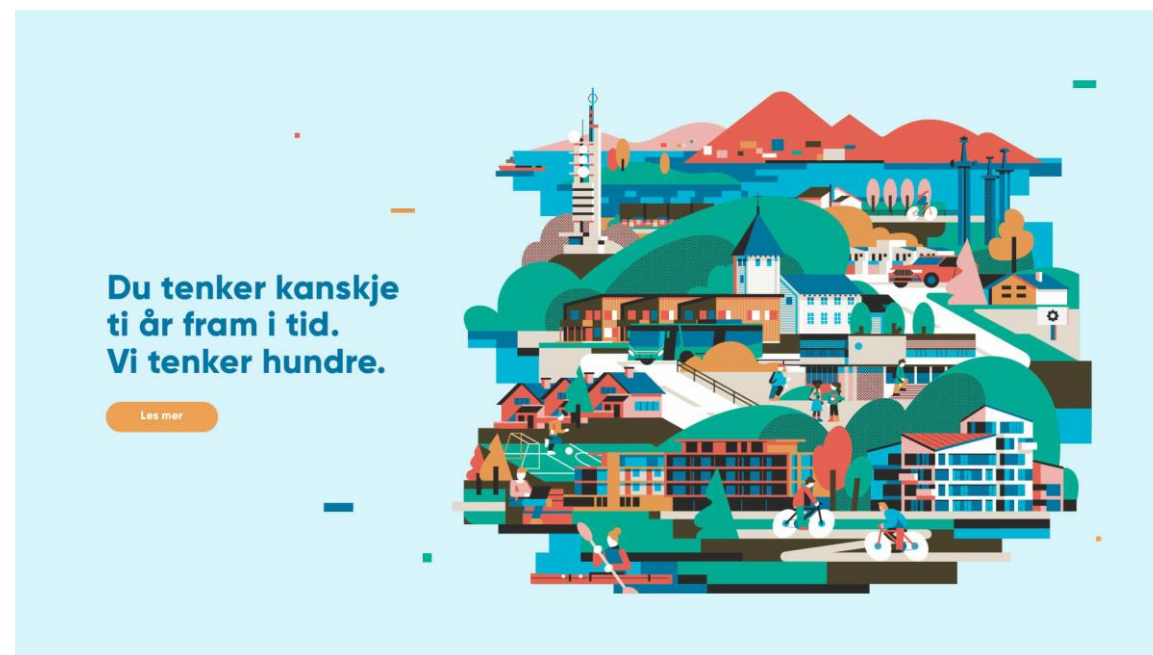
- Det tverrsektorielle ansvaret må gis et organisatorisk svar: sikre kunnskapsbygging, kontinuitet, sammenheng og tverrfaglig tyngde.
- Identifiser hovedansvarlig(e) med tydelig mandat til reell koordinering i alle faser av det boligpolitiske arbeidet. Arbeidet må være forankret hos kommunens øverste ledelse.
- Gjerne en form for prosjekt- eller matriseorganisering som sikrer ivaretagelse av det tverrfaglige ansvaret.



Eksempler på kommunale virksomheter som er sentrale i det flerfaglige boligpolitiske arbeidet.

4. Vær en strategisk eiendomsaktør

- De færreste salg av kommunale tomter brukes til å nå spesifikke boligpolitiske mål.
- Rollen som tomteeier gir kommunen mulighet til å sette vilkår/klausuler ved salg.
- Profesjonalisering av eiendomsaktørrollen gjennom kommunale foretak – fordeler og utfordringer.



Kilde: Stavanger Utvikling KF (nettside)

Salg av kommunal tomt med klausuler

«Det gode nabolag»

- Innovasjonsprosjekt innenfor boligutvikling. Utviklet i samarbeid mellom Bærum kommune og Husbanken.
- Salg av kommunal eiendom som pilotprosjekt.
- Salgsprosess i det åpne markedet: pris + konsept.
- Blanding av omsorgsboliger for utviklingshemmende eller eldre og boliger til andre målgrupper, i kombinasjon med boliger til det ordinære markedet.

SPG dro i land avtale med Bærum kommune

SPG har inngått avtale med Bærum kommune om å utvikle innovativt boligprosjekt i Vallerveien 146.



DET GODE NABOLAG: Adm. direktør Knut Holte fra SPG, ordfører Lisbeth Hammer Krog og eiendomsdirektør Kristin Fagerhaug inngikk avtale onsdag om å utvikle pilotprosjektet «Det gode nabolag».

Bolig

Et aktivt og inkluderende bomiljø

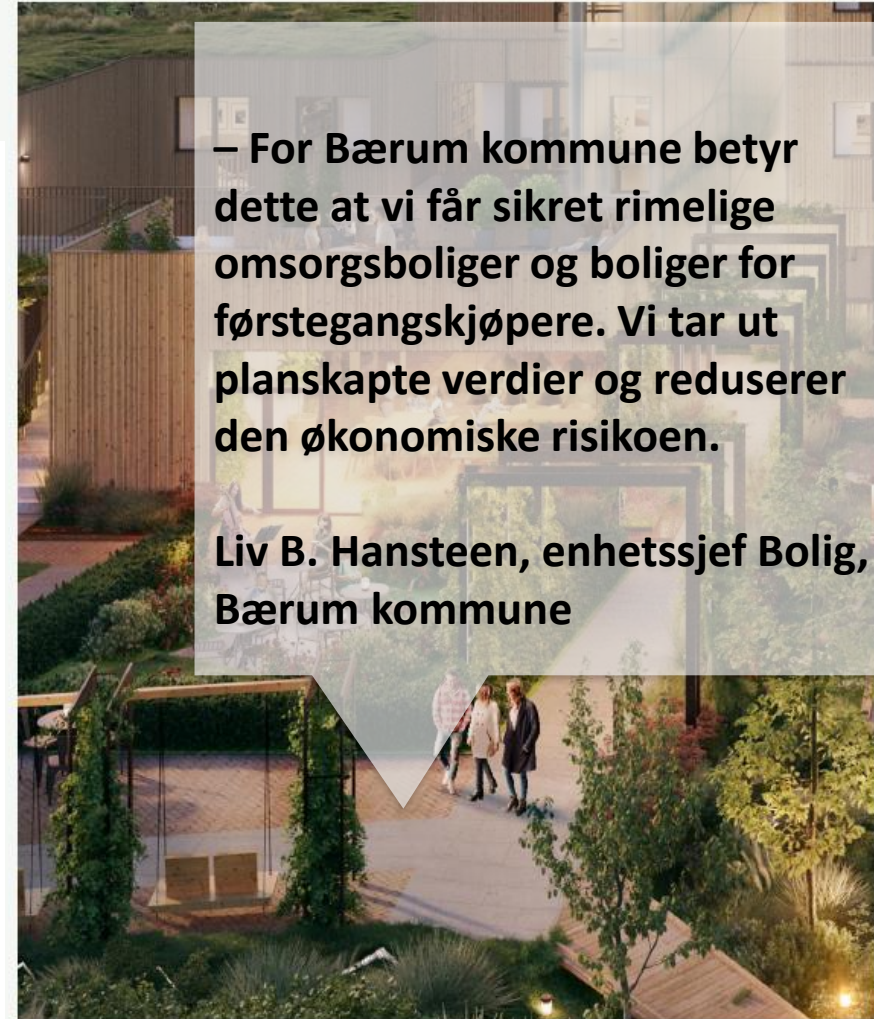
2, 3 og 4-roms + familieboliger over 2 plan for å oppnå mangfold av beboere i samme borettslag. Intern forkjøpsrett – ulike livsfaser. Yngre, eldre & barnefamilier.

16 omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemmede med personalbase. Bærum kommune kjøper omsorgsboligene av utbygger → videresalg til bruker. Kommunen skal eie fellesareal/personalbase.

12 leiligheter skal selges 15 % under markedsverdi til førstegangskjøpere under 35 år med 3 års botid i Bærum eller arbeidssted Bærum.

3 leiligheter skal finansieres med Startlån tiltenkt fattige barnefamilier (hjelpes inn i markedet med oppfølging). Bærum kommune skal eie areal til personalrom/fellesrom tilknyttet omsorgsboligene og parkeringsplasser . Kommunen kjøper fellesareal med 150 m2 som skal driftes av borettslaget.

Prosjekt i Vallerveien 146, Bærum



– For Bærum kommune betyr dette at vi får sikret rimelige omsorgsboliger og boliger for førstegangskjøpere. Vi tar ut planskapte verdier og reduserer den økonomiske risikoen.

Liv B. Hansteen, enhetssjef Bolig, Bærum kommune

5. Skap retning og tillit gjennom samarbeid og dialog

- Samarbeid mellom ulike offentlige aktører.
- Samarbeid med boligutviklere om bolig for alle.
- Tilrettelegge for dialog og samskaping med innbyggerne.



Nyskapende samarbeid mellom offentlige aktører



Fra hjemmesiden til Vestfold og Telemark fylkeskommune



Fra veiviseren.no, Husbanken

Nærmere om utbyggerdialog for fremtidsrettet boligpolitikk

DIALOGARENAER

- **ETABLERE NETTVERK**



STYRET I LILLESTRØM EIENDOMSFORM

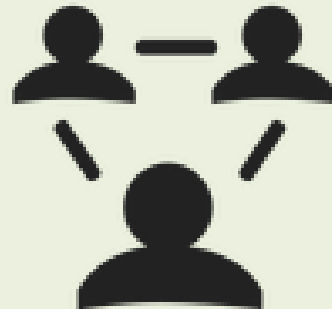


- **ETABLERE SAMARBEIDSARENAER I TRANSFORMASJONSOMRÅDER (SENTRUMSOMRÅDER)**



Publisert: 26. juni 2020 Arkivkolei omhandler prosjektet Tungenkollen

Samarbeider om å utvikle ny bydel i Drammen



BEDRE DIALOG PÅ PLANARENAENE



- **OVERORDNEDE PLANER – SAMFUNNSUTVIKLING!**

- En løpende strategisk diskusjon mellom kommunen og byggenæringen om bolig(marked) for alle
- Pålegge samarbeid mellom grunneiere i overordnet plan



- **OMRÅDEPLANER - TENK GJENNOMFØRING**

- Mer involverende prosesser
- Aktiv bruk av strategiske områdeplaner til å oppstille forventninger – hva skal kommunen og utbyggere bidra med
- Kommunen kan stimulere: for eksempel gjennom infrastrukturinvestering (park etc) – og forvente gjenytelser (rimelige boliger)



- **DETALJREGULERING**

- Oppstartsmøtet: avklaring av forventninger og potensial i prosjektet
- Stimulere samarbeidsprosjekt (som samfunnsutvikler + eiendomsaktør + tjenesteutøver)

Utbyggerbransjens egen policy for samarbeid og dialog i boligpolitikken



Hvordan skal myndighetene og bransjen bidra i fellesskap?

Utvikling av lover, forskrifter og øvrige rammebetingelser blir bedre om de blir utviklet gjennom innflytelse fra alle aktører. Utvikling av det enkelte boligprosjekt har langt større mulighet for å bli vellykket om programmering, regulering og planlegging skjer i et reelt og tillitsbasert samarbeid mellom kommunen og utbyggerne.

1. Bokvalitet bidrar til livskvalitet. Dette oppnår man ved at man i planlegging og tilrettelegging trekker inn bredere kompetanse enn i dag, f. eks. innen felter som psykologi, sosiologi og fysioterapi, slik kunnskap om befolkningens fysiske og psykiske helse bør være med å prege boligutviklingen.
2. Det må legges til rette for boformer som gir vanskeligstilte grupper adgang til gode bo- og boligkvaliteter.
3. Det må legges til rette slik at man unngår aldersmessig og kulturell segregering.
4. Det må etableres gode rutiner og ansvarlige holdninger knyttet til demokratisk medvirkning i planprosesser. Demokratisk medvirkning innebærer også forståelse for at fortetting vil medføre endringer i den enkeltes nabolag.
5. Gode bomiljøer oppnås best gjennom organisk vekst fremfor etablering av drabantbyer. Der hvor det er nødvendig å nyetablere boområder, må man i størst mulig grad innarbeide kvaliteter fra de utbygde områdene som allerede har et godt bomiljø.
6. Tillitsbasert dialog mellom kommunen og boligutviklerne vil i seg selv bidra til programmering og gjennomføring av bedre boområder. Forpliktende samarbeide om planprosesser bidrar til raskere og bedre planer.
7. Byrdefordelingen mellom myndighetene og utbyggerne må forankres i rekkefølge-bestemmelser og utbygningsavtaler som er forholdsmessige, forutsigbare og nødvendige.

Involvering av innbyggerne – hvordan få til dette i boligpolitikken?

Kunnskapsbehov

**Boligpreferanser - unge, barnefamilier, eldre
(typologi, lokalisering, boligsirkulasjon)**



Kvalitet - bolig



Kvalitet - bomiljø, nærmiljø



KOMMUNENS ROLLE:

- «Påse»-rolle/etterspørre i private planforslag
- Demokratikoordinator
- Fascilitator- og prosessansvarlig
- **MÅ BYGGE KOMPETANSE I EGEN ORGANISASJON**

Metoder

Boligpreferanseundersøkelser (spørreundersøkelser, kvalitative intervjuer, workshops)

- Brukerinvolvering (Survey) og samskapingsarenaer
- Påse at forslagstiller sikrer medvirkning i detaljreguleringsplaner (også samskaping)

- Dialogbasert involvering og samskapingsarenaer (workshops, plansmier)
- Påse at forslagstiller sikrer medvirkning i detaljreguleringsplaner (også samskaping)

6. Vær garantist for bolig- og bomiljøkvaliteter

- Politikk virker! Våg å sette høye mål.
- Folkevalgtopplæring og kunnskapsbygging hos politikerne.
- Sterke fagmiljøer med innsikt i hva som gir kvalitet.

Kjipe detaljer,
dårlige fasader,
omsorgsløse
uterom og
horrible
byplangrep

Kommentar
Erling Dokk Holm,
føderessmannens
ved NMBU



Hvorfor produseres det så forbausende mye lik arkitektur i byen? Her er fire forklaringer – og fire mulige løsninger.

Høyres stortingsrepresentant Stefan Hegghund (H) stiller her i artikkelen følgende spørsmål: «Hvorfor kan vi ikke ha et større mangfold i byutviklingen? Hvorfor må alle bare være store glass- og betongflater? Hvorfor må alle være moderatist?»

Gaute Brochmann har tidligere påpekt at nesten alle nye boligprosjekter er identiske. Den norske arkitekten Kristin Jar-

Det at «alt er likt» ser ikke ut til å plage folk. Problemet med nye av det som i dag oppføres, er neppe at det er uinteressant eller tett bekledd. Kanskje er det heller at mye av det nye er preget av kjipe detaljer, dårlige fasader, omsorgsløse uterom og horrible byplangrep.

Jeg minner om at det Hegghund egentlig stiller spørsmål ved, er hvorfor så mye er så dårlig. Det finnes mange forklaringer. Her er et knippe:

1. Risikohandtering
Når store eiendomsaktører utvikler boliger og kontorer, må de investere enorme beløp. Selv om det er tjent store summer i ettersom de står 25 år, vil enhver i vestertungbeholdning være berørt med risiko.

Ingen kan med sikkerhet si noe om hva som blir fremtidens prisnivå. Det logiske er da å forsøke å senke risikoen ved å bygge så rimelig som mulig, uten å kvaliteten.



Et utvalg blokker fra senere år på strekningen Ensjø-Halleren i Oslo. Utvalget er gjort av Aftenposten.

Boligmarkeder er ikke som andre markeder. Den knappe ressursen er ikke tomter, men attraktive tomter.

”

gangspunkt i en standard. Det er noen grunner her. Sammenlignet med en bil: Du kan velge farger og interiør, men du kan ikke selv bestemme karosseriets krumning og takk Gud for det.

3. Den som foretar reguleringen
I Norge er det private som fremmer de fleste reguleringsplanene. En utvikler kjøper en tomt og regulerer den selv. Det offentlige vil se til at reguleringsplanen ikke bryter med kommunens overordnede planer. Ofte setter de krav til fasadematerialer og detaljer.

Det er imidlertid store forskjeller på hvordan kommunene følger opp planene. Jeg har nettopp lest et stort antall reguleringsplaner og sammenlignet dem med hva som kommer ut som ferdig bygd by. Kortveien er at det kan bli bra når kommunen er veldig myndig eller når utbygger er veldig ambisiøs.

Desuten: Oppgjør der disse premisene er

for press fra utbyggerne. De har byttet til utbyggerens argumenter mer enn til egen plan og bygningstakt.

Dårlig fungerende marked skaper for lite boliger og dermed for lite konkurranse.

Nesten alle boligprosjekter i Norge er markedsbasert. Paradoksalt nok virker det ikke som om boligprosjekter konkurrerer til strekk på pris. Oppgjør svært dårlige prosjekter blir solgt til høye priser. De gode prosjekter – der de virkelig vakre bygningene finnes – er det ganske få av. Enterspeselen er begrenset.

Hva skal til for å skape en vakre by?
Et knippe av utfordringene nevnt ovenfor lar seg løse.

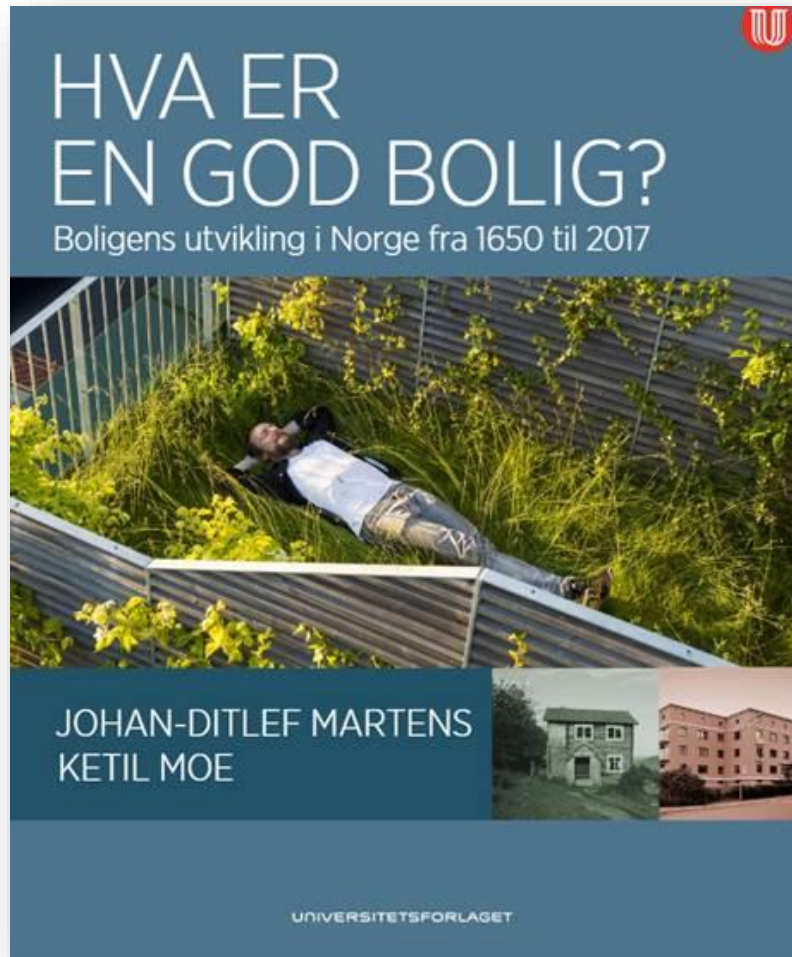
For det første produseres nye tomter på bakgrunn av politiske beslutninger, men de blir utviklet med privat kapital. Det offentlige kan tenke mer som eiendomsutvikler og delta lenger i prosessen. Slik vil det bli større eterskap til resultatet. Det

investere i områder utbyggerne i dag ikke anser som attraktive. Sterkere offentlig deltagelse gir bedre markeder. Flere tomter ville skape en dynamikk der god arkitektur blir belønnet – i ordets egentlige forstand.

For det tredje bør vi ha flere arkitektskonkurranser når nye områder skal utvikles. Det skaper debatt, eksperimenter og som regel gode resultater. De fleste av eiendomsutviklerne skaper nye bedre arkitektur i dag enn for fem år siden. Det skyldes ikke minst det offentlige ordskiftet rundt arkitektur og byplanlegging. Utviklerne har behov for å være stolte av det de oppfører.

For det fjerde bør vi lære av det som er bra. Den som besøker Stasjonsallmenningen i Høvik, får en varsel og skjønnhet. Her finnes til og med et boligprosjekt som holder god avstand til hva de fleste forbinder med modernisme – Vankunstens. Tillegg har vi boligprosjektet Munch Brygge, som er en elegant hommage til

Bolig- og bomiljøkvalitet



BØ- OG BOLIGKVALITET

En rapport fra Norske arkitekters landsforbund og Arkitektbedriftene i Norge
Oslo, 5. april 2017

God bolig - i et godt nabolag



Bolig og bomiljø



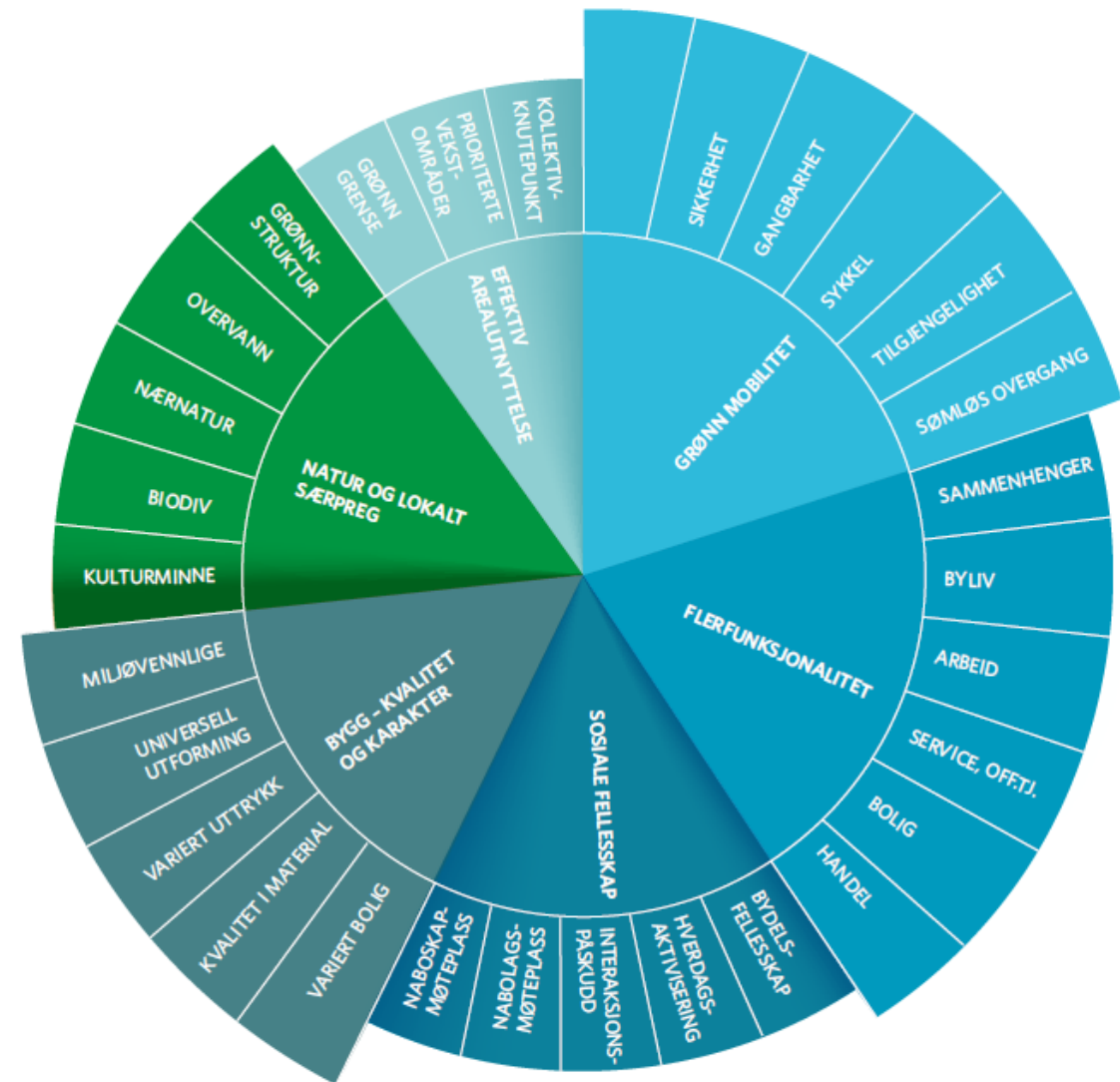
Hva skal til for å skape variert boligtilbud og bomiljø som innbyggerne i distriktene vil ha? Godt og strategisk arbeid med boligutvikling kan også ha innvirkning på andre områder av samfunnsutviklingen.



VEILEDER

FORTETTING OG TRANSFORMASJON MED BYKVALITET I BYBÅNDET

OPPFØLGING AV REGIONAL PLAN FOR AREAL OG TRANSPORT I OSLO OG AKERSHUS



Kvalitetssirkelen (utarbeidet av OsloMet)

Forslag til retningslinjer for BOLIG OG BOKVALITET (utdrag):

- *Kommunen utvikler en helhetlig kommunal boligpolitikk og en strategi/handlingsplan for å sette i verk boligpolitikken. Intensjonen er «Boliger for alle».*
- *Kommunal boligpolitikk legges til grunn ved vurdering av utbyggings-, fortettings- og transformasjonsområder i kommuneplanens arealdel.*
- *Boligsammensetting skal avklares i reguleringsplan. Det skal tilstrebes variasjon i boligstørrelse og boligtype ved utbygging av nye områder som kompletterer eksisterende tilbud.*
- *Kommunale boligstrategier utvikles i samarbeid med utbyggere.*

(I tillegg: spesifiserte kvalitetskrav)



6. Mulige endringer i rammebetingelser for en helhetlig kommunal boligpolitikk



Mulige endringer i rammebetingelser for en helhetlig kommunal boligpolitikk

1. Innarbeid sosial bærekraft i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
2. Utvid reguleringsbestemmelsene slik at kommunen får anledning til å bestemme disposisjonsform til boligene som skal bygges.
3. Kompenser kommuner som bruker statlige virkemidler på måter som reduserer utilsiktede bivirkninger.
4. Gi kommunene bedre anledning til å fordele bidrag til fornyet infrastruktur på flere.

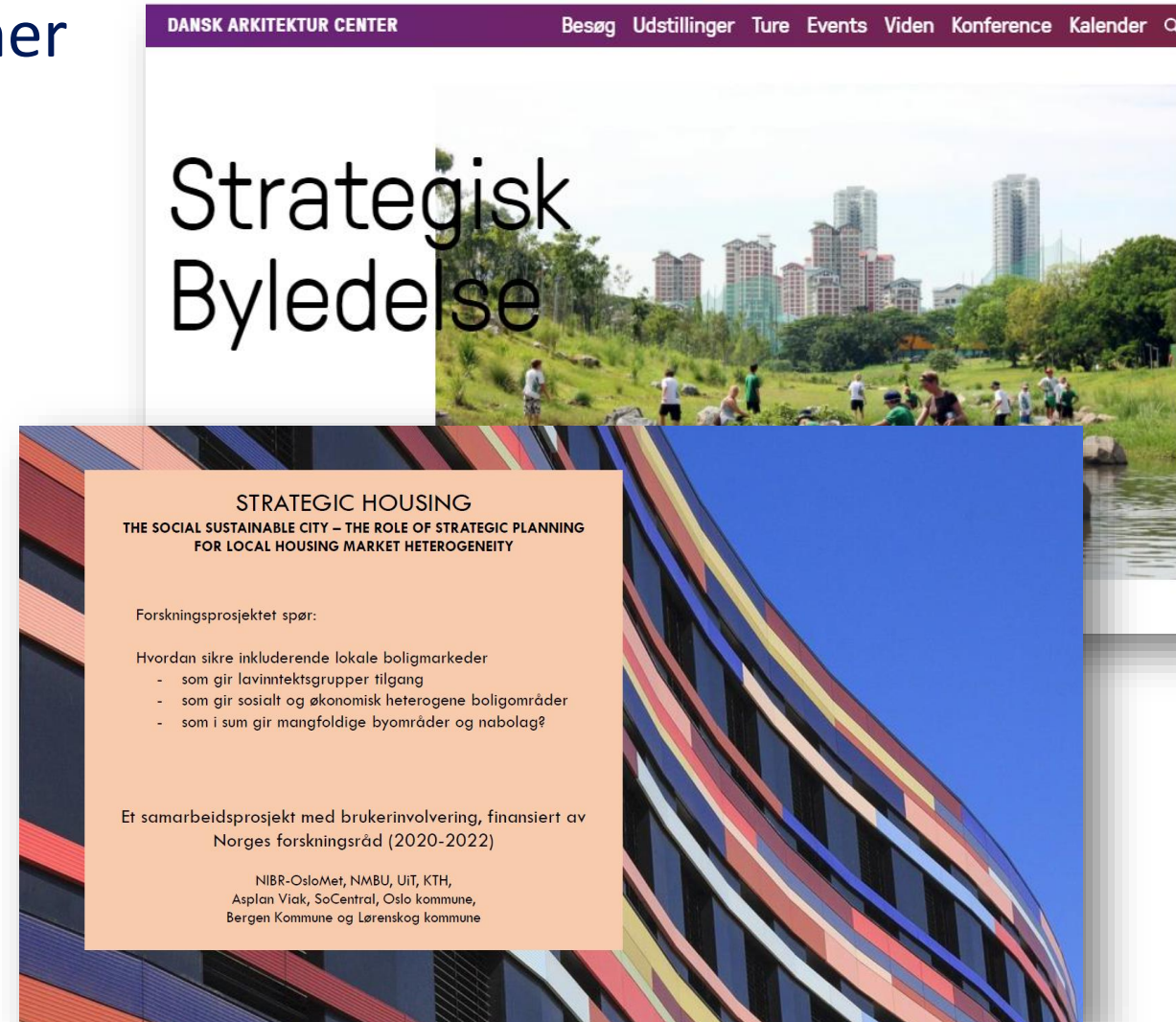


7. Veien videre – behov for nye arbeidsformer og ny kunnskap



Behov for utvikling av nye arbeidsformer og ny kunnskap

- Kompetanseprogram om bærekraftig strategisk byledelse
- Tenketank(er) for boligpolitisk innovasjon
- Nye FoU-prosjekter



Mange kommuner er i gang!

Oslo – nye veier til egen bolig

Asker – forbilde for mange kommuners boligpolitiske strategiarbeid

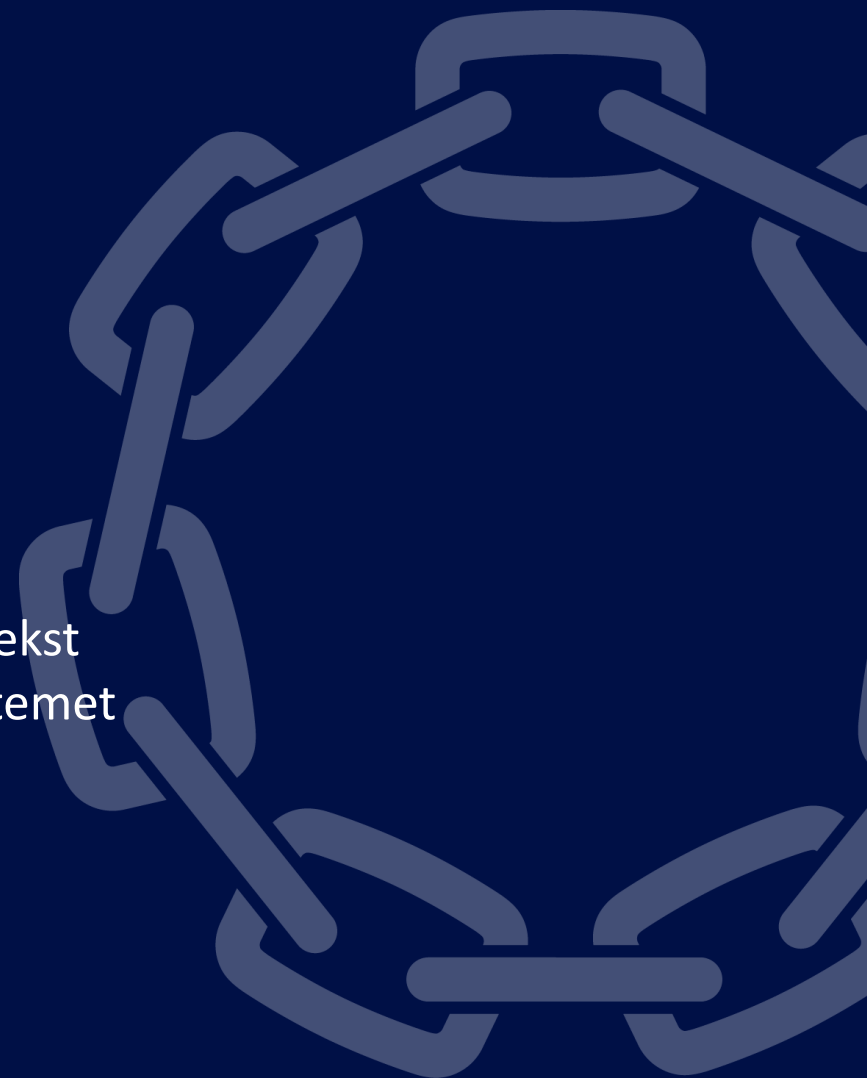
Bergen og Sandnes – økt kunnskap om boligbehov gjennom boligpreferanseundersøkelser

Ringerike og Ås – helhetlig boligplanlegging som beredskap for sterk vekst

Kristiansand - boligpolitikken som integrert del av plan- og styringssystemet

Bergen – aktiv eierrådighet ved bruk av kommunale eiendommer

Nittedal – tydelig og stabil tverrfaglig organisering



Oslo kommune – nye veier til egen bolig

- Høye mål i Byrådsplattform 2019 – 2023: minst 1000 nye boliger i tredje boligsektor innen utgangen av 2023. På sikt skal 20% av boligene være «rimelige boliger».
- Vil prøve ut en rekke nye løsninger som skal gjøre veien til egen bolig enklere for flere
 - innsats for leie-bolig
 - etablererbolig
 - leie til eie-bolig
- Grundig underlagsdokumentasjon: «Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk» (2019) velegnet som «lærebok» og oppslagsverk.



Asker kommune – forbilde for mange kommuners boligpolitiske strategiarbeid

- 15% av nye boliger skal være rimelige.
- Aktiv utnytting av PBLs muligheter: leilighetsfordeling, utbyggingsavtaler.
- Kommunal eiendomspolitikk: betinget salg av kommunal eiendom.
- Husbankens virkemidler og kommunale støtteordninger.
- Tilrettelegging for nye boformer slik at eldre kan bo hjemme lengst mulig.



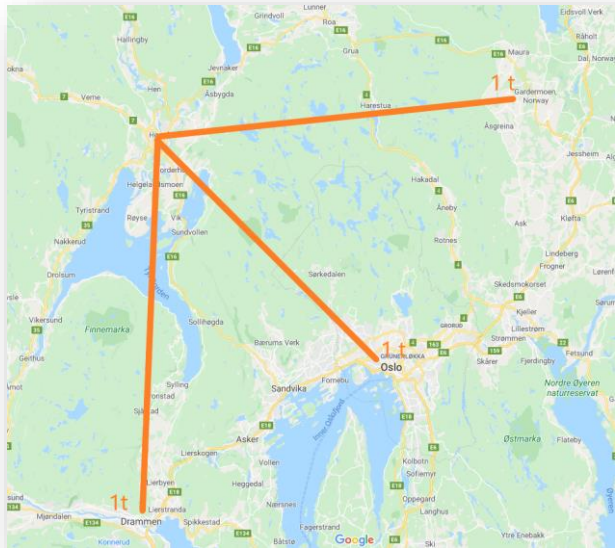
Bergen og Stavangerregionen – økt kunnskap om boligbehov gjennom boligpreferanseundersøkelser



Ringerike og Ås – helhetlig boligplanlegging som beredskap for sterk vekst

Ringerike:

- Ringeriksbanen og ny E16
- Planlegger for sterk og konsentrert vekst i Hønefoss by.
- Flere kommunalt eide tomter i sentrum, som planlegges brukt strategisk i boligpolitikken.
- Deltaker i European16-konkurranse for å definere rammer for utvikling av tomtene.



Ås:

- Follobanen
- Planlegger for sterk og konsentrert vekst i Ås sentrum.
- Har utarbeidet en helhetlig boligpolitisk plan med tiltaksdel.
- Den boligsosiale dimensjonen er innarbeidet i den boligpolitiske planen.

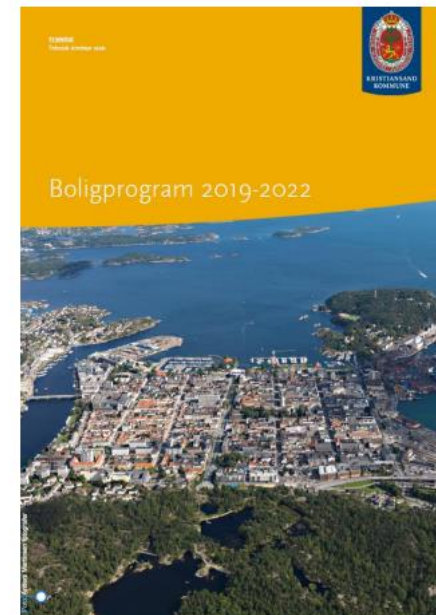
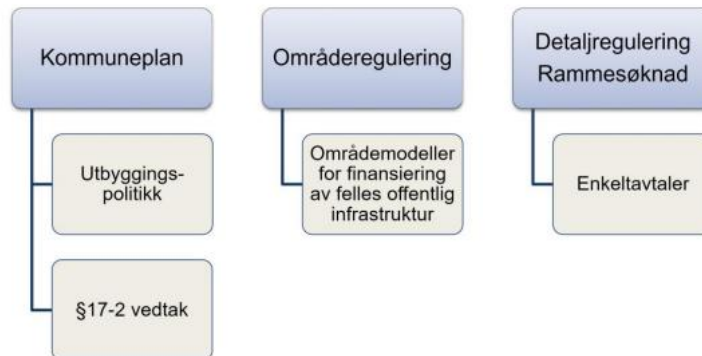


Kristiansand kommune – boligpolitikken som integrert del av plan- og styringssystemet



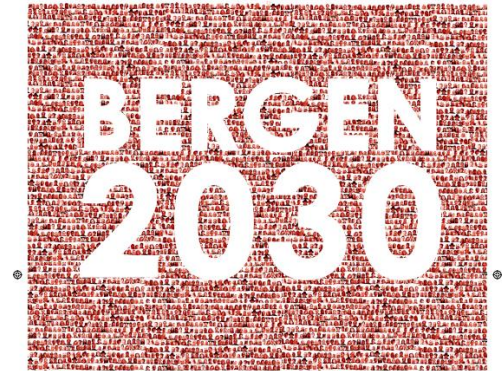
Kommunal utbyggingspolitikk med strategisk bruk av utbyggingsavtaler

Ikke en ensidig arealpolitikk der utbyggere bestemmer boligbehovet



Bergen kommune – aktiv eierrådighet ved bruk av kommunale eiendommer

- Forankret og gjort politiske vedtak om bruk av ulike boligpolitiske virkemidler, deriblant forkjøpsrett og eierrådighet.
- **Slettebakken:** På en kommunal eiendom i et vedtatt fortettingsområde er det potensial for å bygge ut minst 300 boliger. Her ønsker kommunen å «øve seg på» ny praksis ved å utøve eierrådighet på en måte som sikrer utvikling av boliger for folk flest og ikke kun for de mest kjøpesterke gruppene. Ved salg av eiendommen ønsker kommunen å stille konkrete krav til hvordan tomten skal bygges ut, krav til boformer, mulighet for billige etablererboliger, «leie til eie»-boliger, krav til målgrupper med mer.



KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL

JUNI 2015



«...kommunen bør ta en mer aktiv rolle for å sikre tilstrekkelig utbygging av gode og varierte boliger for fremtiden.»

Nittedal kommune – tydelig og stabil tverrfaglig organisering

- Tverrsektorielt team med representanter fra planavdeling, boligkontor, kommunalt eiendomsforetak, kommunalteknikk og kommuneadvokaten.
- Prosjektleder med organisatorisk og faglig autoritet til å sikre fremdrift og koordinering.
- Vektlegger tett samspill med økonomiavdelingen.
- Har én planavdeling som jobber med hele spekteret av planer etter PBL.

Eksempel på virkemiddelbruk:

- Benytter forkjøpsrett til markedspris for inntil 10% ved førstegangssalg av leiligheter.

